

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE EXATAS, AMBIENTAIS E TECNOLÓGICAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

MARIANA VENEZIANO FALEIROS

**URBANIZAÇÃO DISPERSA, GRANDES  
EQUIPAMENTOS E IMPACTOS URBANOS:  
O CASO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING**

CAMPINAS

2010

MARIANA VENEZIANO FALEIROS

**URBANIZAÇÃO DISPERSA, GRANDES  
EQUIPAMENTOS E IMPACTOS URBANOS:  
O CASO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING**

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito parcial para obtenção do Título de Mestre em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Cristina da Silva Schicchi

PUC-CAMPINAS

2010

**MARIANA VENEZIANO FALEIROS**

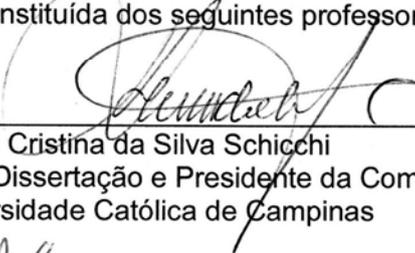
**"URBANIZAÇÃO DISPERSA, GRANDES  
EQUIPAMENTOS E IMPACTOS URBANOS – O CASO  
DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING"**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Cristina da Silva Schicchi

Dissertação defendida e aprovada em 22 de fevereiro de 2010 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:

  
\_\_\_\_\_  
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Cristina da Silva Schicchi  
Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

  
\_\_\_\_\_  
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Isabel Villac  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

## AGRADECIMENTOS

---

À CAPES e à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Puc-Campinas, pelo apoio que tornou possível a realização desta pesquisa.

À Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Cristina da Silva Schicchi, pela orientação realizada sempre com muita dedicação, rigor e atenção.

Aos meus pais, Francisca Veneziano Faleiros e Tadeu de Sousa Faleiros, pelo constante apoio e incentivo nos momentos mais difíceis desta jornada, e à minha irmã, Juliana, pelo carinho e paciência.

Ao meu grande companheiro, Thiago Motta Vannuchi, pelo incansável apoio, incentivo e compreensão, e pela colaboração em muitas das etapas deste trabalho.

Aos amigos e familiares, de quem estive ausente durante este processo, pelo apoio e compreensão.

À Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Raquel Rolnik, por ter me ajudado a escrever os primeiros esboços deste trabalho, ainda na graduação, e por me incentivar a iniciar este Mestrado.

À Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Campinas, pelas informações concedidas.

À Cíntia Zapparoli, pelas imagens antigas do município de Campinas, e à Letícia Wassal, pelas imagens aéreas recentes.

Ao Parque Dom Pedro Shopping S/A, pela colaboração e pelas informações cedidas ao trabalho.

Ao promotor José Roberto Carvalho Albejante e à oficial de promotoria Raquel Braghim, pelo grande auxílio a esta pesquisa, permitindo a consulta a arquivos da Promotoria de Justiça.

A todos aqueles que me ajudaram de alguma forma e que torcem por mim.

Agradeço também a Deus.

## RESUMO

---

FALEIROS, Mariana Veneziano. *Urbanização Dispersa, grandes equipamentos e impactos urbanos: o caso do Parque Dom Pedro Shopping*. 2010. 222p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Exatas, Ambientais e Tecnológicas, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Campinas, 2010.

Este trabalho analisa os impactos ocasionados pela implantação do Parque Dom Pedro Shopping, na cidade de Campinas, sobretudo no que diz respeito às suas áreas envoltórias. Um dos principais fatores que caracterizam o empreendimento é a sua inserção regional, uma vez que ele se situa distante do tecido urbano consolidado da cidade, em uma área conectada por diversas rodovias, entre as quais, as Rodovias Dom Pedro I e Anhanguera. Ambas permitem um fácil acesso ao empreendimento, a partir de municípios localizados na Região Metropolitana de Campinas, além de estabelecer conexões com pontos intra e inter municipais. É cada vez mais freqüente a procura por uma área com tais características para a instalação de equipamentos de grande porte, já que as vias regionais são importantes elementos na atração da expansão urbana, valorizando suas áreas envoltórias. A implantação de grandes empreendimentos, próximos a essas vias, resultam em mais valorização e conseqüente desenvolvimento urbano do entorno. Esse padrão de ocupação urbana é típico do processo de *urbanização dispersa* verificado no município de Campinas, cujo estudo é a base fundamental para a compreensão das transformações ocorridas nas áreas envoltórias ao Parque Dom Pedro Shopping, após sua implantação, e será ponto de partida desta pesquisa.

**Palavras-chave:** Impactos urbanos. Urbanização dispersa. *Shopping-center*. Campinas. Dinâmica urbana.

## ABSTRACT

---

FALEIROS, Mariana Veneziano. *Urban sprawl, great equipments and urban impacts: the case of Parque Dom Pedro Shopping*. 2010. 222p. Dissertation (Masters in Urbanism) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Exatas, Ambientais e Tecnológicas, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Campinas, 2010.

*This final paper analyses the urban impact caused after the Parque Dom Pedro Shopping implantation, in Campinas city, especially at his surrounding area. One of the main factors that characterize the enterprise is his regional insertion, since it is located far from consolidated urban fabric, and near to an area connected to many highways, such as Dom Pedro I e Anhanguera. It allows easy access to the equipment by the cities of Campinas Metropolitan Region, and, besides, connects it with inner and outer points of the city. The location factor results in a growing quest for big areas with these characteristics, to build large equipments, since regional roads increase value to the surrounding areas. The insertion of great enterprises, near to these roads, results even more increased value, and the consequent development of the surrounding areas. This urban occupation patterns are typical of the dispersed urbanization process, verified at Campinas, which study is the base for the understanding of the changes occurred at the shopping around areas, after its implantation, and will be the starting point of this paper.*

**Keywords:** *Urban impacts. Urban sprawl. Urban expansion. Shopping-center. Campinas. Urban dynamic.*

## ÍNDICE

---

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	09
<b>CAPÍTULO I - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> .....	11
1.1. Mudanças no tecido urbano e o processo de urbanização dispersa.....	13
1.2. Notas com perspectiva histórica.....	17
1.3. Contextualização do processo de dispersão urbana.....	19
1.4. Início da dispersão urbana no Brasil.....	20
<b>CAPÍTULO II - A FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS E A ÁREA DE ESTUDO</b> .....	24
2.1. Origem e expansão urbana de Campinas até a década de 1920.....	24
2.2. Origem e expansão urbana de Campinas a partir de 1920: o surgimento da especulação imobiliária, dos loteamentos e vazios urbanos.....	28
2.3. A expansão urbana de Campinas pós-1970.....	34
2.3.1. Crescimento da mancha urbana na década de 1970.....	34
2.3.2. Crescimento da mancha urbana na década de 1980.....	36
2.3.3. Crescimento da mancha urbana na década de 1990.....	38
2.3.4. A mancha urbana de Campinas nos dias atuais.....	40
2.4. A Área de Estudo.....	44
2.4.1. Características sócio-econômicas.....	52
2.4.2. Características de uso e ocupação do solo.....	58
<b>CAPÍTULO III - O PARQUE DOM PEDRO SHOPPING</b> .....	72
3.1. O <i>shopping-center</i> e a cultura de consumo contemporânea.....	72
3.2. <i>Shopping-Center</i> : Origem e Desenvolvimento.....	73
3.2.1. Surgimento e desenvolvimento do <i>shopping-center</i> nos Estados Unidos...76	
3.2.2. Surgimento e desenvolvimento do <i>shopping-center</i> na Europa.....77	
3.2.3. Surgimento e desenvolvimento do <i>shopping-center</i> no Brasil.....78	
3.3. O Parque Dom Pedro Shopping.....	82
3.3.1. Características do empreendimento.....	83
3.3.1.1. Localização.....	83
3.3.1.2. Área de Influência.....	87
3.3.1.3. Tipologia.....	90
3.3.2. Percursos internos e externos - Uso e apropriação do espaço.....97	

3.3.2.1. Mapeando a Área Externa.....	98
3.3.2.2. Mapeando a Área Interna.....	106
3.4. Os outros <i>shopping-centers</i> de Campinas.....	111
<b>CAPÍTULO IV - O PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING.....</b>	<b>114</b>
<b>CAPÍTULO V - IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING.....</b>	<b>144</b>
5.1. Considerações Terminológicas.....	145
5.2. Impactos no sistema viário.....	150
5.2.1. Análise.....	162
5.3. Impactos nas áreas de relevância ambiental.....	166
5.4. Impactos no uso e ocupação do solo.....	191
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>208</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>211</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>216</b>

## INTRODUÇÃO

---

A pesquisa analisa o Parque Dom Pedro Shopping, localizado na cidade de Campinas, a partir da compreensão de seu espaço físico, considerando aspectos arquitetônicos e urbanísticos, de seu papel simbólico presente no imaginário coletivo, e, sobretudo, dos impactos ocasionados em decorrência de sua implantação.

O trabalho se divide em cinco partes, sendo que na primeira é apresentada a fundamentação teórica, visando compreender o processo de urbanização contemporânea, particularmente as mudanças ocorridas no tecido urbano a partir do processo de urbanização dispersa, verificado em Campinas, e o surgimento de novas tipologias, como os *shopping-centers* regionais. Na segunda parte, é realizada uma breve introdução sobre a formação do município de Campinas e sua expansão urbana até os dias atuais, sendo também apresentada a área de estudo, a partir da localização do empreendimento e de sua área de influência; a terceira parte analisa o Parque Dom Pedro Shopping enquanto empreendimento urbanístico e arquitetônico; na quarta parte é discutido o processo de aprovação do Parque Dom Pedro Shopping; e, finalmente, na quinta e última parte, são apresentados e analisados os impactos ocasionados pela implantação do empreendimento, bem como as conclusões sobre este e outros aspectos analisados no trabalho.

A metodologia utilizada baseia-se em levantamentos de campo e de dados documentais, com o intuito de comparar a área antes e depois da implantação do *shopping-center*, visando registrar as mudanças observadas no tecido urbano, tais como: alterações no sistema viário, mudanças no uso e ocupação do solo, impactos em áreas de relevância ambiental, entre outros. A pesquisa também é pautada a partir de leituras e revisões bibliográficas, que permitem delinear o quadro teórico referente às diferentes temáticas englobadas pelo objeto.

Os levantamentos e leituras viabilizaram a análise das principais questões abordadas no decorrer do trabalho: o Parque Dom Pedro Shopping é

um indutor de desenvolvimento de suas áreas envoltórias que, desprovidas de equipamentos básicos de comércio, serviços e lazer, antes da implantação do empreendimento, hoje atraem além de estabelecimentos comerciais e de serviços, um grande número de condomínios fechados, direcionados para as classes de média e alta renda; é um indutor e redefinidor de fluxos de viagens, dado seu fácil acesso pela proximidade de rodovias; está inserido num processo de desenvolvimento socialmente desigual e espacialmente segregado, que se observa em Campinas e região há cerca de 50 anos; é exemplo da expansão urbana periférica que se direciona para as áreas rurais, criando uma tênue separação entre campo e cidade, através das estruturas viárias; e ocasionou um grande impacto, sobretudo em suas áreas envoltórias, em decorrência de sua implantação.

## CAPÍTULO I - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

---

No Brasil, os estudos sobre *shopping-centers* começaram a ser realizados a partir do final da década de 80; entretanto, podem ser encontrados autores estrangeiros que abordam o assunto desde décadas anteriores. A maioria dos trabalhos faz uma abordagem a partir da lógica da produção x consumo, da identidade e do comportamento social pós-moderno, tais como os de Augé (1994) – “*Não-lugares. Introdução a uma antropologia da supermodernidade*”; de Featherstone (1995) – “*Cultura de consumo e Pós Modernismo*”; de Frúgoli Jr. (1989) - “*Os Shopping-centers de São Paulo e as Formas de Sociabilidade no Contexto Urbano*”; de Frúgoli Jr. e Pintaudi (1992) – “*Shopping centers – Espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*”; de Padilha (2006) – “*Shopping Center: a catedral das mercadorias e do lazer reificados*”; de Zukin (1996) – “*Paisagens Urbanas Pós-Modernas – mapeando cultura e poder*”.

Outros trabalhos abordam o *shopping-center* como peça importante a ser analisada no processo de urbanização frente às recentes transformações verificadas no tecido urbano, tais como os estudos de Mítica (2008) – “*Urbanização em Campinas: mudanças no tecido urbano no entorno da Rodovia Dom Pedro I*” e de Reis Filho (2006) – “*Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*”. Já o estudo de Caldeira (2000) – “*Cidade de Muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo*”, faz uma abordagem a partir da lógica da localização dos empreendimentos e dos processos de segregação sócio-espacial.

O surgimento do *shopping-center* se dá em Campinas a partir dos anos 70, acompanhado de um acelerado processo de urbanização, seja pelo parcelamento do solo de antigas propriedades rurais, ou pela incorporação das mesmas aos núcleos já consolidados. Nesse período, aparecem novas tipologias, baseadas em modelos condominiais de propriedade e gestão tão comuns na paisagem urbana hoje, tais como os já citados *shopping-centers* e os condomínios e loteamentos fechados (MÍTICA, 2008).

De acordo com Mítica (2008, p. 15), a transformação vem ocorrendo em Campinas e em diversas partes do Brasil:

[...] Não se trata da simples cópia de um modelo estrangeiro de urbanização ou de uma imposição do mercado imobiliário, nem de um fenômeno transitório, causado exclusivamente pela violência e pela segregação de classes. [...] essa nova forma de produção do espaço urbano é acima de tudo coerente com o processo de urbanização em escala regional no qual ela está inserida.

Dessa maneira, para um melhor entendimento das transformações ocorridas no processo de urbanização nas esferas regional e mundial, trabalhou-se com mais alguns autores, tais como: Castells (1999) – “*A sociedade em rede*”, Dematteis (1998) – “*Suburbanización y periurbanización*”, Garreau (1991) – “*Edge City: Life on the New Frontier*”, Gottdiener (1997) – “*A produção social do espaço urbano*”, Monclús (1998) – “*Suburbanización y nuevas periferias*”, Sassen (1991) – “*The Global City: New York, London, Tokyo*”, Villaça (1998) – “*Espaço intra-urbano no Brasil*”, Webber (2004) – “*La era posticuidad*”.

Essas transformações políticas, econômicas, tecnológicas e culturais que afetam o modo de produzir o espaço urbanizado, fazem surgir uma nova configuração do território, não mais condizente com aquilo que se reconhecia como cidade e campo. A implantação dos empreendimentos se dá de forma descontínua, produzindo vazios urbanos onde ainda predominam usos tipicamente rurais. As manchas urbanas desvinculam-se do centro tradicional e associam-se a centralidades periféricas, em um processo conhecido como periurbanização. Esses espaços periurbanos, onde prevalecem usos tipicamente urbanos, apesar de se localizarem próximos a áreas rurais, afastados do tecido urbano contínuo, evidenciam a tênue separação entre cidade e campo, que pode ser observada hoje nas regiões metropolitanas e nas grandes aglomerações urbanas. Em relação à dicotomia urbano x rural, podemos citar trabalhos como os de Campanhola e Graziano (2000) – “*Desenvolvimento Local e a Democratização dos Espaços Rurais*” e Neves (2006) – “*A Pluriatividade em áreas de transição rural-urbano: Um estudo sobre o potencial das atividades não-agrícolas na área rural do distrito Barão Geraldo do município de Campinas (SP)*”.

Dado que o trabalho é, ao mesmo tempo, estudo de caso e estudo de impacto, buscaram-se trabalhos que analisassem tais metodologias, entre eles, Cunha e Guerra (Org.) (2001) – *“Impactos Ambientais Urbanos no Brasil”*, Haas (1998) – *“Applied policy research: concepts and cases”*, Lewis (2005) – *“Regional land pattern assessment: development of a resource efficiency measurement method”*, Pacheco (1992) – *“Atores e conflitos em questões ambientais urbanas”*, Sánchez (2006) – *“Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos”*, Yin (2003) – *“Case study research: design and methods”*.

### **1.1. Mudanças no tecido urbano e o processo de urbanização dispersa**

*A vida urbana tornou-se portátil e, desse modo, ocorreu o mesmo com a cidade - Mark Gottdiener.*

Considerando-se que o espaço urbano é produto e condicionante das relações sociais que nele ocorrem (SANTOS, 1979; 1994), admite-se que tende a refletir as mudanças sociais pelas quais passaram as sociedades nas quais eles estão inseridos, tanto na cidade quanto no campo, ao longo do tempo.

De acordo com essa afirmação, podemos considerar que as transformações sem precedentes que vem ocorrendo desde a Revolução Industrial, de dimensões econômicas, políticas, culturais e ideológicas, estão diretamente relacionadas ao processo de intensa transformação do espaço urbano. Essas transformações entraram em um ritmo acelerado a partir de meados do século XX, dando origem a um novo tipo de espaço urbano que rompe com o que até então reconhecíamos como cidade e campo (MÍTICA, 2008, p. 17).

A noção tradicional de cidade, tipicamente europeia, onde se observam os limites entre centro e periferia, já não corresponde à realidade do território urbanizado. Esse modelo, que se refere a um espaço denso, edificado, compacto e com mescla de usos, está cada vez mais restrito aos antigos núcleos urbanos, os quais agora se encontram envoltos por grandes manchas urbanizadas com baixas densidades, localizadas em áreas funcionalmente segregadas, que se caracterizam por seu uso tipicamente rural (MONCLÚS apud MÍTICA, 2008, p. 17).

A partir dessa realidade têm sido desenvolvidos estudos sobre as mudanças no tecido urbano a partir de transformações na estrutura produtiva, relacionada a uma nova etapa de acumulação do capital, denominada flexível, cujos efeitos estariam sendo refletidos em uma nova configuração socioespacial das cidades.

Diversos autores têm denominado esses novos espaços urbanos, como *Edge Cities* (Joel Garreau), *Exópolis* (Edward Soja), *Megalópolis* (Jean Gottman), *Regional City* (Peter Calthorpe), *Cidade Dispersa* (Francisco Indovina), *Metápolis* (Ascher), *Macro-metrópole* (Souza), entre outros.

Essas denominações, no entanto, de acordo com Mítica (2008, p. 18), descrevem a atual configuração do espaço urbano através de comparações com o tecido urbano tradicional, sem levar em consideração que a urbanização é um processo, ou seja, que o tecido urbano tradicional é uma etapa desse processo que está em contínua transformação.

Segundo Reis Filho (2006, p.13), o processo de dispersão urbana pode ser caracterizado pelo esgarçamento crescente do tecido periférico dos principais núcleos urbanos; pela formação de nebulosas de núcleos urbanos e bairros de diferentes dimensões, isolados em meio ao campo, integrados a uma área metropolitana ou a um conjunto de áreas metropolitanas; pelas mudanças no transporte intrametropolitano diário de passageiros, transformando as rodovias em vias expressas e intrametropolitanas; pela difusão dos modos de vida e consumo metropolitanos.

Ainda segundo o autor, para ser bem compreendido, esse processo deve ser estudado em duas escalas distintas e interligadas:

[...] A primeira diz respeito às áreas metropolitanas, que vêm mostrando uma dispersão crescente de núcleos ou pólos, entremeados de vazios, com redução de densidades de ocupação, no todo e em partes importantes (inclusive em partes do tecido tradicional) [...] A segunda refere-se à que os arquitetos chamam de tecido urbano, ou seja, a escala na qual se definem as ruas e praças, as quadras e lotes, a propriedade (ou posse) do espaço urbano, sua produção material, bem como sua apropriação, uso e transformação. [...] (REIS FILHO, 2006, p. 44).

Os novos espaços, oriundos do processo de dispersão, causam vários impactos sobre o território onde se inserem, gerando desde mudanças nas relações do tecido urbano, ou seja, mudanças nas relações de propriedade e uso dos espaços públicos e privados, até mudanças na vida das pessoas que ocupam essas áreas. Algumas delas são:

- adoção de novos modos de vida pela população, baseados em uma maior mobilidade, já que o cotidiano passa a se desenvolver em escala metropolitana e inter metropolitana, envolvendo diversos municípios;
- surgimento de novas formas de configuração territoriais, como condomínios e loteamentos fechados, e empreendimentos de múltiplo uso que reúnem residências, comércio, indústrias, escritórios etc.;
- proliferação de espaços públicos de propriedade privada, como os shoppings, e também os condomínios e loteamentos fechados.

Segundo Mítica (2008, p.19), as transformações ocorridas no tecido urbano se constituem num processo de passagem de um modelo de crescimento urbano mononucleado para um modelo de múltiplas centralidades.

Para Meyer, Grostein e Biderman (2004), a dispersão representa o rompimento das continuidades urbanas tradicionais, com a formação de núcleos de atividades econômicas desagregados em relação à sua localização, e difusos no que se refere ao seu papel funcional.

Nesse sentido, fragmentação e dispersão são duas palavras-chave para explicar a nova configuração do espaço urbano: “Ambas apontam a tendência do território a romper as continuidades urbanas tradicionais (fragmentação) e, como resposta, gerar núcleos de atividades difusos e insulados (dispersão).” (MEYER, 2000, p. 07).

Segundo Castells (apud MEYER, 2000, p. 05), a nova configuração do espaço urbano resulta de uma reorganização na esfera da produção, a qual passa pela transição de um modo de produção mecânico para um modo de produção tecnológico. O território e o espaço onde está em andamento tal transição, vêm sendo designados como metrópole contemporânea.

Um conceito que contribui para a compreensão da metrópole contemporânea é o que Castells (1999) denominou “espaço de fluxos”. De acordo com esse conceito, tanto a contiguidade territorial quanto a contiguidade espacial, são hoje garantidas por meios que dispensam o espaço urbano. O espaço de fluxos, por definição, garante a articulação entre trechos urbanos aparentemente descontínuos e desarticulados (CASTELLS apud MEYER, 2000, p. 07).

A nova configuração do espaço urbano seria então representada pela forma dispersa e poli-nucleada, baseada na organização regional da vida cotidiana. Esse modelo é claramente distinto do modelo metropolitano tradicional, no qual os subúrbios eram dependentes do centro urbano principal, ou seja, no qual se formava uma rede urbana polarizada pelo núcleo urbano central à qual se aplica o conceito tradicional de região (GOTTDIENER, 1997).

Dessa maneira, o atual processo de crescimento das novas periferias difere do processo de suburbanização não só pela intensidade com que vem ocorrendo, mas pelo descolamento funcional do antigo núcleo urbano principal em relação às novas áreas de expansão. Forma-se uma rede urbana com múltiplas centralidades (MONCLÚS apud MÍTICA, 2008, p. 20), na qual o conceito de região dá lugar ao de áreas metropolitanas polinucleadas (REIS FILHO, 2006).

De acordo com Dematteis (1998), a dispersão pode ser separada em três processos distintos: contra-urbanização – ganho de população nas cidades menores; periurbanização ou suburbanização – dilatação progressiva da periferia; e difusão reticular – expansão urbana independente dos campos de polarização dos grandes centros. Para o autor, a associação do processo de suburbanização com o de difusão reticular, construíram um processo estruturalmente novo que superou a simples dilatação das periferias em escala regional. A característica mais marcante desse novo processo seria a associação entre dispersão e descentralização.

Mítica (2008, p. 28-29) esclarece que a dispersão não significa necessariamente a descentralização das atividades antes polarizadas nos antigos centros das cidades. A transferência das áreas residenciais para os subúrbios até os anos 1970 já acontecia de forma dispersa, porém ainda dependente do antigo

núcleo urbano principal, mantendo a relação centro-periferia; já a descentralização representa a saída dos setores industriais, de comércio e serviços, que faziam com que os centros urbanos polarizassem suas regiões envoltórias das áreas centrais, para se instalar em áreas isoladas do tecido urbano contínuo.

Para Gottdiener (1997), essas mudanças estariam mais ligadas a processos de formação de um sistema global, com a acumulação de capital e a nova divisão do trabalho. No entanto, Mítica (2008, p. 21) acredita que as novas formas de produção do espaço urbano estão menos ligadas a processos exógenos em relação aos locais onde se implantam, não sendo ditadas apenas por um sistema financeiro global ou por cópia de modelos estrangeiros de urbanização, mas, sobretudo, por mudanças sociais, econômicas, tecnológicas, pelas quais passam as sociedades capitalistas, em maior ou menor grau de inserção.

Os mesmos processos de âmbito global, ainda segundo Mítica (2008, p. 22), dão diferentes resultados, dependendo de onde ocorrem e da forma como são implementadas as inovações tecnológicas, de como se dá a atuação do Estado e dos mercados imobiliários nos diferentes locais.

## **1.2. Notas com perspectiva histórica**

Como já mencionado, a origem das mudanças hoje verificadas na formação do tecido urbano remete ao século XVIII com o início da Revolução Industrial. No entanto, elas se tornam mais evidentes na segunda metade do século XX, quando ocorre uma urbanização crescente em todos os continentes e quando surgem regiões com índices de urbanização próximos a cem por cento, dispersando o processo de urbanização, resultando numa metropolização extensiva, dispersa, descontínua e polinucleada (REIS FILHO, 2006, p. 49).

É interessante esclarecer a expressão urbanização dispersa, já que será o termo utilizado neste trabalho para caracterizar as recentes mudanças ocorridas no tecido urbano. Diferentemente da expressão urbanização difusa, muito utilizada, que caracteriza a difusão dos modos de vida metropolitanos por

territórios antes tipicamente rurais, ou seja, evidencia a tendência para a urbanização total, o que também é um aspecto importante do processo, a urbanização dispersa mostra a tendência à distribuição de pontos urbanizados sobre a totalidade do território, em meio a áreas rurais, evidenciando uma relativa homogeneização do território (REIS FILHO, 2006, p. 51).

Mítica (2008, p. 22), obedecendo a ordem cronológica estabelecida pelos principais autores que escrevem sobre a história da urbanização, divide o século XX em três períodos distintos: o primeiro vai do início do século até o fim da Segunda Guerra Mundial; o segundo do início do pós-guerra ao começo da revolução da informática (entre 1960 e 1980, dependendo do grau de inserção de cada país nesse processo); e o terceiro chegando até os dias atuais.

Para o autor, no primeiro período já estavam presentes os conceitos fundamentais para entender o fenômeno da dispersão urbana e o novo tecido por ele gerado: nele nasceram as duas principais correntes urbanísticas do século XX, cunhadas por Françoise Choay (1999) de “corrente progressista” e “corrente culturalista”.

Na corrente culturalista, encontramos na proposta da cidade-jardim um sistema de posse coletiva da terra e gestão da cidade, que pode ser considerado precursor dos atuais modelos condominiais. Na corrente progressista, encontramos preceitos defendidos pelos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM's) que, posteriormente, nortearam o desenho das novas zonas de urbanização, através do zoneamento, de extensos sistemas de parques e blocos multi-familiares, que se organizavam sob uma das primeiras aplicações do conceito de condomínio e da separação entre circulação de pedestres e automóveis (MÍTICA, 2008, p. 22-24).

Na corrente culturalista o principal legado foi sem dúvida a maneira como foram projetados os novos bairros residenciais, com forte predominância das residências unifamiliares, isoladas ou agrupadas em pequenos conjuntos, desenhos sinuosos de ruas, parques e o isolamento através de cinturões verdes. Do movimento moderno ficaram, sobretudo, o caráter descentralizado e justaposto dos novos empreendimentos, apoiados em robustos sistemas viários de transportes, a repetição tipológica, a emergência dos espaços de uso coletivo, e a separação funcional e de fluxos. (MÍTICA, 2008, p.24).

No segundo período da urbanização foram construídos grandes conjuntos residenciais baseados nos preceitos modernistas que, posteriormente, serviram de modelo para a iniciativa privada na criação de uma urbanização periférica, industrializada e reprodutível. No terceiro período, surgem as manchas urbanas periféricas desvinculadas funcionalmente do núcleo urbano principal, associadas a novas centralidades periféricas, vindo a constituir a metrópole polinucleada (MÍTICA, 2008).

### **1.3. Contextualização do processo de dispersão urbana**

A dispersão urbana é um processo generalizado que não ocorre apenas no Brasil, mas em muitos países industrializados e com alto índice de urbanização, como os Estados Unidos e os países da Europa (REIS FILHO, 2006).

Nos Estados Unidos, onde as cidades passam por constantes mudanças, o processo de dispersão urbana foi percebido mais lentamente e, inicialmente, sem muita importância. As famílias transferiam-se para novos bairros em áreas suburbanas e, paralelamente, as indústrias também. Uma das razões para tal atitude, em ambos os casos, certamente foi o incentivo do governo norte-americano, com ajuda financeira e institucional, para programas habitacionais em áreas ao redor das metrópoles americanas. Porém, o que a princípio tinha características de um processo de suburbanização, passou a abranger outros usos além da habitação, tais como as atividades características das áreas urbanas centrais (REIS FILHO, 2006). Como descreveu Garreau (1991), eram as primeiras “edge cities”<sup>1</sup>.

Para Robert Fishman (1987), o pós-guerra nos Estados Unidos não foi um período de suburbanização. Ao contrário, foi o seu fim, pois o subúrbio se caracteriza pela dependência do centro urbano e o que surgia era uma área que caminhava para uma auto-suficiência.

---

<sup>1</sup> As “edge cities”, segundo Garreau, incluíam: a) pelo menos 465.000m<sup>2</sup> de escritórios para alugar, b) pelo menos 56.000m<sup>2</sup> de espaço de lojas para alugar, c) mais empregos que dormitórios, entre outras características.

Em relação à Europa, cujas cidades não passam por alterações freqüentes e mantêm uma situação de alta estabilidade, as mudanças foram percebidas mais rapidamente e com maior preocupação. Inicialmente, também foram interpretadas como um processo de suburbanização, porém, logo se viu que o processo era bem maior (REIS FILHO, 2006).

No início dos anos 90, começaram a ser notadas mudanças no tecido urbano que, segundo Françoise Choay (1999), podem ser observadas da seguinte maneira:

[...] de um lado, uma tendência à concentração focaliza os fluxos humanos em direção de pólos de atuação, que ainda são as metrópoles nacionais ou regionais; mas as atividades implantam-se nas periferias cada vez mais amplamente irradiadas [...] De outro, uma tendência opera uma desconcentração linear ou pontual. Exemplos do primeiro caso: a urbanização contínua às margens das costas ou dos vales fluviais. Exemplos do segundo caso: as aglomerações caídas de pára-quedas em volta de aeroportos (aerocidades) ou de centros de pesquisas e de universidades (tecnopolos), as megamáquinas comerciais ou culturais que não são imputáveis de influência norte-americana [...] enfim, a implantação difusa de habitat em zonas rurais.” (CHOAY apud REIS FILHO, 2006, p. 33-34).

De acordo com Bernardo Secchi (2001), ao longo dos anos 1990, o processo se generalizou, compreendendo partes de toda a Europa.

Para Indovina (1990), essas transformações no processo de assentamento humano precisam ser interpretadas, justamente porque não são simples prolongamentos de algo precedente, mas quase uma mutação de estado. E Melvin Weber (apud REIS FILHO, 2006, p. 18) conclui: “Está surgindo um novo tipo de sociedade urbana em grande escala, cada vez menos dependente da cidade.”

#### **1.4. Início da dispersão urbana no Brasil**

A urbanização dispersa inicia-se no Brasil na primeira metade do século XX com os bairros de baixa renda que se instalavam no entorno dos antigos núcleos urbanos, em áreas com infra-estrutura precária, quando existente, em terrenos mais baratos. Posteriormente, na metade do século, esse movimento é acentuado com a criação dos conjuntos habitacionais em áreas periféricas da cidade, distantes e desprovidos de equipamentos urbanos, o que obrigava seus

moradores a se deslocarem para o centro da cidade, reforçando a relação centro-periferia presente nas grandes cidades brasileiras (MÍTICA, 2008, p. 18).

Paralelamente, no estado de São Paulo nos anos 1950, assiste-se uma mudança que pode ser caracterizada como a primeira etapa da dispersão industrial: as fábricas saíram dos bairros industriais para se estabelecerem nos subúrbios ao redor da cidade, nos municípios que vieram integrar a Região Metropolitana de São Paulo. A segunda etapa se deu entre 1970 e 2005, quando houve um processo de dispersão mais amplo, no qual empresas passaram a se instalar em municípios mais distantes, dando origem às novas regiões metropolitanas (REIS FILHO, 2006, p.114).

Com a organização regional do sistema industrial, as empresas passaram a recrutar e transportar seus funcionários na escala da área metropolitana, acima de limites municipais, formando um mercado de trabalho industrial inter-regional. Consequentemente, houve também a dispersão dos bairros residenciais que, em busca de melhor qualidade de vida, proximidade do local de trabalho, custos imobiliários reduzidos, locais afastados do centro das cidades e com melhor qualidade ambiental, foram se instalar próximos às indústrias (REIS FILHO, 2006, p. 121-122).

A essa descentralização industrial e residencial seguiu-se a de comércio, serviços, escritórios e lazer. Esses empreendimentos passaram a se localizar junto a eixos rodoviários, atendendo não só a usuários de um município, mas também a uma população numerosa, dispersa, em escala regional (REIS FILHO, 2006).

Segundo Reis Filho (2006, p. 94), a regionalização do cotidiano implica necessariamente, o aumento da mobilidade da população e dos serviços:

A dispersão urbana é uma consequência do sistema rodoviário que [...] implantado primeiramente como suporte a regiões agrícolas do interior, estimulou a descentralização industrial e a dispersão urbana, que passaram a competir com as atividades agrícolas pelo controle e uso do espaço rural.

No entanto, para viabilizar esses empreendimentos afastados do tecido urbano existente, era necessário implantá-los com grande porte para atrair um grande número de usuários e consumidores, justificando os gastos com infraestrutura (REIS FILHO, 2006, p. 90-91).

De acordo com Reis Filho (2006, p. 140), no período em que se define a dispersão urbana no Brasil, os setores comerciais e de serviços passam por mudanças que os levam a adotar medidas que, até então, caracterizavam o setor industrial, tais como: concentração empresarial, envolvimento com grandes capitais, planejamento e racionalização das atividades, especialização, utilização de marketing em larga escala, atuação em redes com unidades de grandes dimensões, conquista de grandes mercados, entre outras. Dessa maneira, surgem os grandes centros comerciais que envolvem todos os setores – confecções, sapatos, material e equipamento esportivos, material de construção, clínicas médicas, livrarias, escolas, universidades etc. Seguindo a mesma tendência, os pequenos estabelecimentos também passam a se reunir em grandes centros comerciais, que são os *shopping-centers*.

Segundo Indovina (apud REIS FILHO, 2006, p. 141), em alguns casos esses empreendimentos ocorrem difusos no território; já em outros, a necessidade de infra-estrutura viária, que permita e facilite a acessibilidade aos mesmos, faz com que haja a concentração de alguns deles, formando áreas especializadas que, na maioria das vezes, não se situam no tecido urbano tradicional. Dessa maneira, a mescla de concentração e difusão parece ser a tipologia recorrente de tais empreendimentos; porém, todos possuem a mesma finalidade de atender à demanda de uma população assentada sobre um território amplo e de baixa densidade. Com a quase totalidade de seus usuários motorizados, esses empreendimentos tiram a máxima vantagem de sua localização descentralizada, já que viabilizam sua acessibilidade, situando-se junto a grandes rodovias, em locais com grandes espaços para estacionamento, condição cada vez mais difícil de encontrar nos tecidos urbanos consolidados.

Dessa maneira, esses empreendimentos criam novas centralidades que passam a concorrer com os principais núcleos antigos, alterando a relação centro-periferia, que até então prevalecia nas regiões metropolitanas. Para Mítica

(2008), o novo tecido urbano é coerente com o funcionamento dessa nova metrópole, em escala regional.

Acreditamos que o Parque Dom Pedro Shopping, juntamente com outros empreendimentos recentemente instalados na região, cujas tipologias são características do processo de dispersão urbana, cria uma nova centralidade no município de Campinas.

Dessa forma, pretende-se analisar o surgimento do Parque Dom Pedro Shopping dentro deste processo de dispersão urbana, suas características como empreendimento arquitetônico (tipologia) e como um lugar (ou melhor, como “não-lugar”) simbólico e sua relação com o espaço urbano, através da análise de seus impactos.

## **CAPÍTULO II - A FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS E A ÁREA DE ESTUDO**

---

### **2.1. Origem e expansão urbana de Campinas até a década de 1920**

Campinas surge, por volta de 1722, com a descoberta do ouro em Minas Gerais, no início do século XVIII, como ponto de parada às margens do Caminho dos Guaiases, uma das rotas da mineração. A partir de 1725, ocorre o declínio da mineração e o trânsito na estrada diminui, favorecendo a instalação dos primeiros colonos e a formação de um bairro rural, o Mato Grosso das Campinas, pertencente à Vila de Jundiaí (BADARÓ, 1996, p. 17-21).

Em 1774, Francisco Barreto Leme, considerado fundador do povoado, recebe do governador o primeiro documento com medidas urbanísticas para a cidade, estabelecendo a dimensão de ruas e quadras e a disposição dos lotes (BADARÓ, 1996, p. 17-21).

Barreto Leme, sesmeiro, doa a área do rossio ao município, e nele se instalam as primeiras quadras, a Igreja e a praça. O arruamento é de responsabilidade do Conselho Municipal, que concede terrenos àqueles que pretendem construir. Assim, o rossio vai sendo ocupado e a área urbana se expande, prolongando-se ao longo do eixo Jundiaí-Mogi Mirim (BADARÓ, 1996, p. 17-21).

Em 1797 a freguesia é elevada à categoria de vila, denominando-se Vila de São Carlos. A policultura de subsistência, predominante até então, é substituída pela economia açucareira, baseada na monocultura em larga escala, para abastecimento da Europa. Inicia-se a produção de café, também voltada para a exportação e, por volta de 1835, ela se intensifica. Dada a menor demanda por força de trabalho e aos altos preços internacionais, em pouco tempo ela supera a produção de açúcar (BADARÓ, 1996, p. 21-30).

Em 1842, a vila é elevada à categoria de município, denominando-se Campinas, ganhando importância política e econômica, o que influencia no seu

crescimento urbano. A cidade cresce ocupando a área sul do rossio, onde se cruzavam os eixos viários para São Paulo e Itu (BADARÓ, 1996, p. 21-30).

Em 1860, devido à sua importância econômica pela produção de café, era o mais rico município paulista e, em 1870, passou a ser também o mais populoso, com 33 mil habitantes, superando a capital, com 26 mil. Assim, no final do século XIX, Campinas disputava liderança com o município de São Paulo pela capital do Estado (CANO e BRANDÃO, 2002, p.101).

Em 1868 é inaugurada a Companhia Paulista de Estradas de Ferro, ligando Campinas a Jundiaí, a São Paulo e a Santos, através do entroncamento com a São Paulo Railway. Posteriormente foram inauguradas as Companhias Mogiana e Sorocabana, possibilitando a conexão com o interior do estado (CANO e BRANDÃO, 2002, p. 101).

A importância de Campinas é confirmada através das diversas obras infra-estruturais realizadas na cidade, como o abastecimento de água encanada em diversos chafarizes públicos em 1875; o serviço postal, o telégrafo, a iluminação a gás e o sistema de bondes de burros instalados em 1879. Também são inauguradas diversas instalações hospitalares: Santa Casa e Hospital Irmãos Penteados (1876), Beneficência Portuguesa (1879), Circolo Italiani Uniti (1884), além do Colégio Culto à Ciência (1874), o Hipódromo Campineiro (1887), a Estação Agronômica (atual Instituto Agronômico), e diversos bancos (SILVA, 2008, p. 46-47).

Em 1888, Campinas atinge cerca de 50.000 mil habitantes, sendo que 20.000 na área urbana. No entanto, em pouco tempo a população é reduzida a 5.000 habitantes, devido a três surtos de epidemia de febre amarela (MÍTICA, 2008, p.98; SILVA, 2008, p. 47).

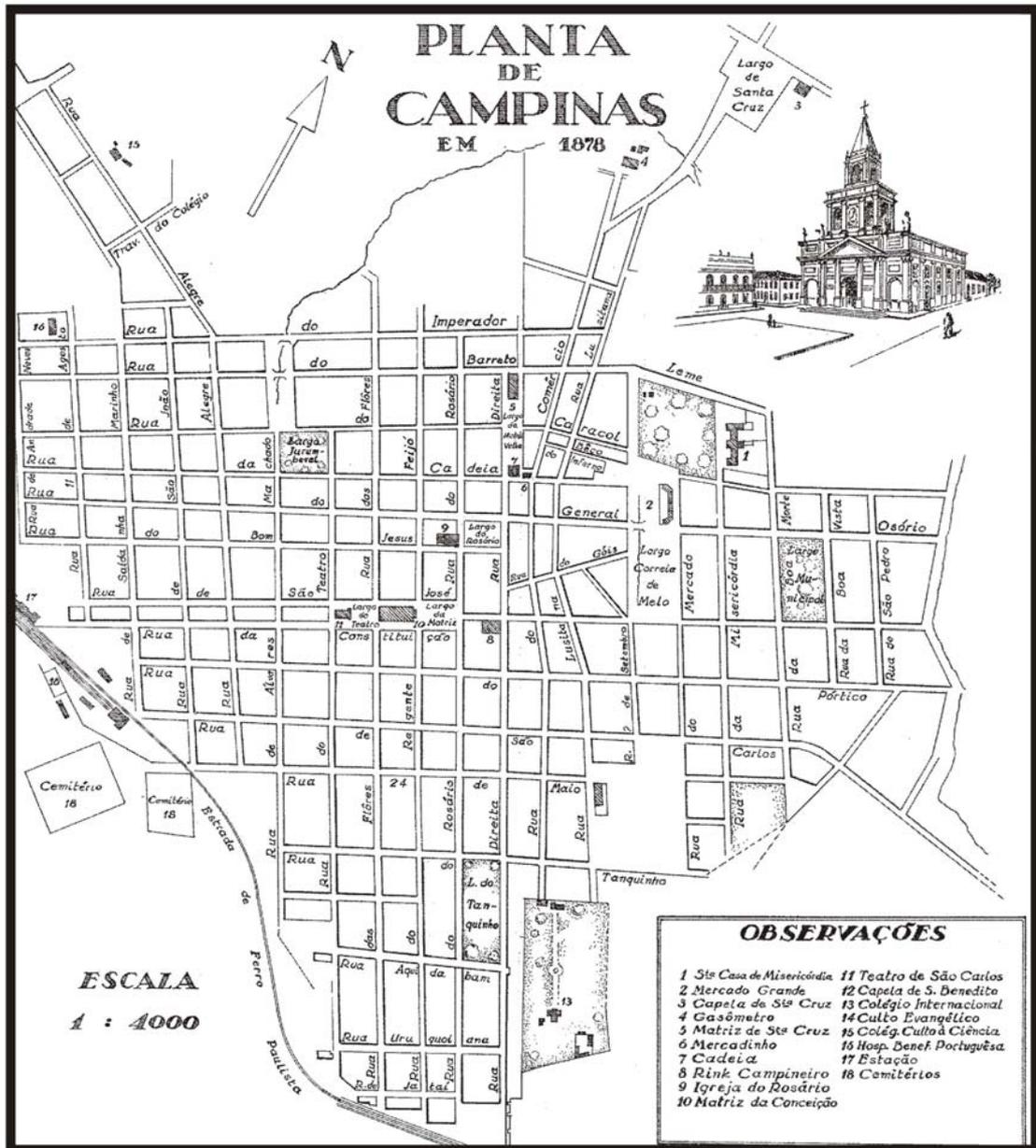
O fato fez com que as autoridades municipais estabelecessem novos parâmetros para a construção e higienização da cidade. Foram instituídas a Companhia Campineira de águas e esgotos, a Comissão Sanitária do Estado, sob a coordenação do engenheiro sanitário Saturnino de Brito, além da elaboração do primeiro Código de Construções da cidade, pela Lei nº43 de 1885 (SILVA, 2008, p. 47).

Em 1897 a epidemia foi, finalmente, vencida e em 1900 a população atinge cerca de 20.000 habitantes. A epidemia fez Campinas tornar-se mais limpa, com ruas e passeios calçados. No entanto, ela perdeu seu posto de cidade mais rica e a disputa pela sede da capital do estado (MÍTICA, 2008, p. 98).

No início do século XX houve uma expansão urbana modesta, já que a população urbana, em 1920 com 50.000 habitantes, reocupa o perímetro urbano já constituído no século passado e esvaziado por causa da febre amarela. Nesse período, os investimentos da administração municipal são basicamente drenagem e pavimentação. Até meados da década de 1920, o desenvolvimento da área urbana de Campinas é pouco significativo, a cidade cresce sob o controle público e de maneira contínua, não apresentando áreas adjacentes às constituídas no século anterior (SILVA, 2008, p. 48-49).

É a partir de 1920 que se observa um maior desenvolvimento no setor industrial e um impulso no crescimento da cidade graças, entre outros fatores, à construção da nova adutora do Rio Atibaia em 1936 (MÍTICA, 2008, p. 99).

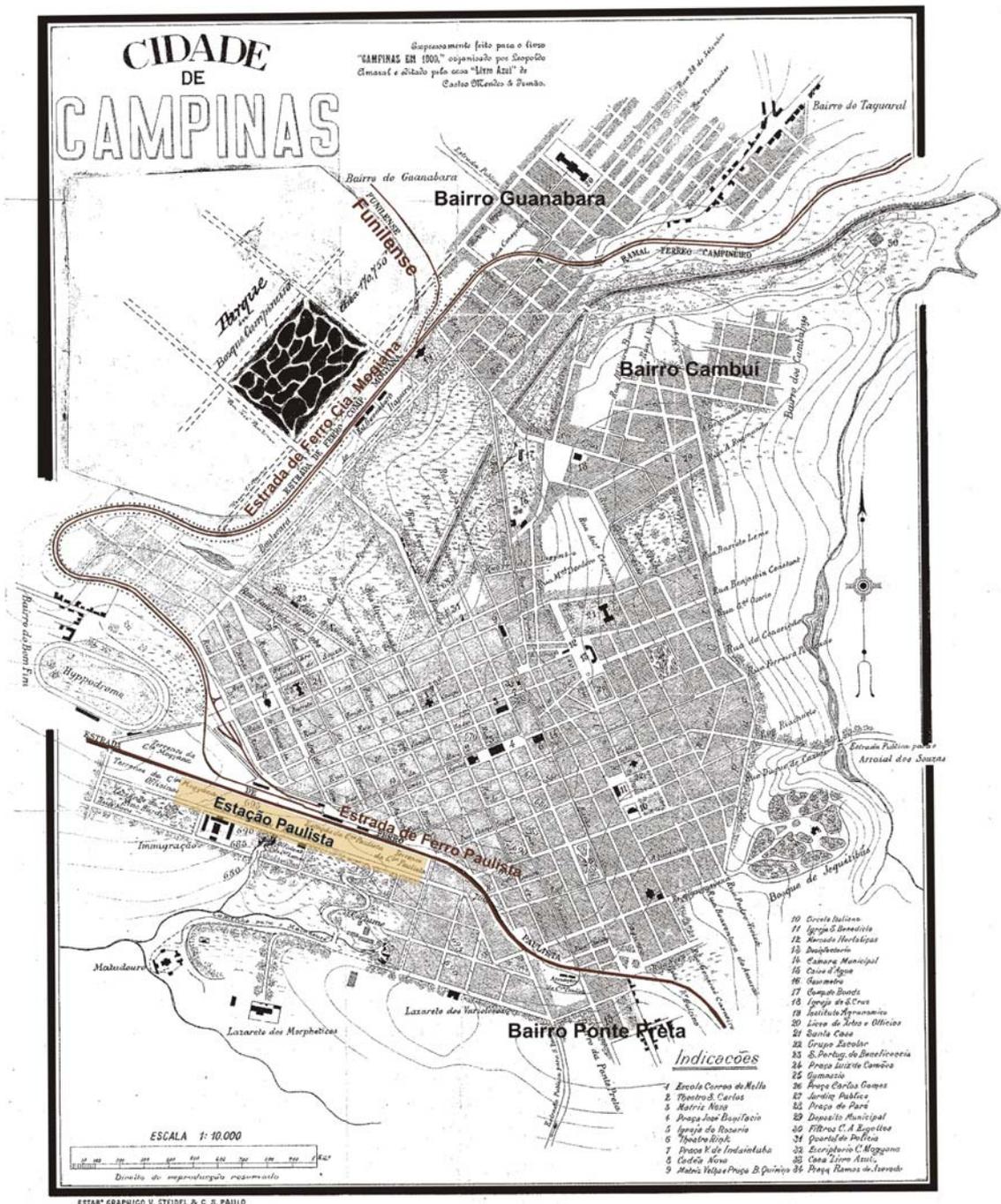
Figura 1 - Planta de Campinas em 1878



180 — Mapa de Campinas imperial de 1878. Brilhante trabalho executado pelo eminente caudilho campineiro Dr. Julio Mariano Junior, do Departamento Jurídico da Prefeitura Campineira, com base em original da época. É um trabalho expositivo que muito veio valorizar a obra de Geraldo Sacco Junior, "BETALHOS DA VELHA CAMPINAS", mostrando aos campineiros de hoje o que foi a Campinas de ontem.

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

Mapa 1 - Campinas em 1900



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

## 2.2. A expansão urbana de Campinas a partir de 1920: o surgimento da especulação imobiliária, dos loteamentos e vazios urbanos

No período de 1928 a 1937 o crescimento industrial do interior paulista é superior ao ritmo de crescimento da Grande São Paulo, e Campinas passa a constituir a região de maior importância industrial do estado. Intensifica-se o processo de urbanização, valorizam-se os terrenos existentes e ocorre uma

grande expansão da área urbana edificável. Tal expansão ocorre devido à demanda por novas habitações, à mobilidade proporcionada pelos automóveis e ao emprego seguro de capitais (BADARÓ, 1996, p. 36; NEGRI, 1996, p. 85).

No entanto, diferentemente do período anterior, a partir de 1922, a expansão se dá através da iniciativa privada, que passa a realizar loteamentos na cidade. A crise da economia cafeeira faz os proprietários rurais transferirem seu capital para investimentos na construção civil, fazendo dos loteamentos uma nova possibilidade de negócio, seguro e rentável (SILVA, 2008, p. 52).

De acordo com Badaró (1996, p. 36):

Entrava em cena a especulação imobiliária, como protagonista principal do novo desenho da cidade. O lote urbano, entendido como mercadoria, iria presidir a expansão urbana ao sabor dos interesses do capital bem adiante da demanda efetiva da população.

A expansão urbana caracteriza-se pela formação de novos bairros fora do perímetro urbanizado, ocasionando problemas na ligação viária, tanto entre os novos bairros quanto entre eles e o centro da cidade, além de tornar o sistema de abastecimento de água insuficiente, gerando a necessidade de levar infraestrutura para os bairros periféricos (BADARÓ, 1996, p. 37).

Em 1934 o escritório do urbanista Prestes Maia é contratado para elaborar um plano para Campinas, visando promover a expansão da cidade, melhorar seus acessos às rodovias e redefinir as áreas de comércio e lazer. O ato nº 118 aprova, em 1938, o Plano de Melhoramentos Urbanos para Campinas, o qual reforça o processo de expansão que já se verificava, contemplando uma estrutura viária rádio - concêntrica. Prestes Maia planeja a circulação, introduz o conceito de zoneamento e propõe áreas específicas para a implantação de indústrias. Inicia-se, assim, o primeiro período de descentralização industrial de Campinas, levando os estabelecimentos industriais para as proximidades das rodovias (BADARÓ, 1996, p. 58).

Figura 2 - Plano de Prestes Maia para Campinas (mapa base de 1929)



Fonte: SILVA, 2008, p. 56.

Em 1948 é inaugurada a Rodovia Anhanguera e, em 1950, o aeroporto de Viracopos, criado na década de 1930, passa a ser utilizado comercialmente pelas empresas aéreas brasileiras (SILVA, 2008, p. 58).

A população sofre um grande aumento, crescendo a taxas de 3,7% ao ano. Em 1960 Campinas apresenta-se como a maior população do interior, contando com 11% da população total do estado. Este acentuado crescimento populacional gera uma demanda por novas áreas urbanas. Dessa maneira, a área urbanizada cresce de 12,32 km<sup>2</sup> em 1940, para 75,82 km<sup>2</sup> em 1962. Ou seja, no

intervalo de vinte anos, a área urbana cresce mais de seis vezes (SILVA, 2008, p. 58).

No entanto, a incorporação de novas áreas ao espaço urbano se dá não só pela demanda de uso, mas principalmente pelas necessidades de valorização imobiliária. Dessa maneira, segundo Badaró (1996, p. 122), em 1953 a área loteada de Campinas comporta três vezes a população existente. Para indicar a intensidade da especulação imobiliária, Semeghini (2006, p. 60) relaciona a área urbana com o número de habitantes em Campinas: em 1940 há 197,5 m<sup>2</sup> de área urbana para cada habitante, atingindo 349,0 m<sup>2</sup> em 1968 e 292,0 m<sup>2</sup> em 1980.

O parcelamento do solo é intenso e novos loteamentos ocupam o território de maneira descontínua, criando grandes vazios urbanos. Essas novas áreas, desconectadas da malha urbana contínua localizam-se, em sua maioria, na porção sudoeste do município, em direção ao aeroporto de Viracopos e, em menor quantidade, na porção noroeste, próximas à Rodovia Anhanguera. Já a expansão que ocorre em continuidade ao tecido consolidado se dá principalmente nos sentidos sul e leste do município (SILVA, 2008, p. 60).

Verifica-se um intenso processo de dispersão urbana, iniciado através dos loteamentos distantes criados pela especulação imobiliária e impulsionado pela instalação de indústrias próximas aos eixos rodoviários. Outro importante fator que também contribuiu para o processo de dispersão foi a construção de conjuntos habitacionais em áreas distantes da malha urbana contínua, pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), criada em 1967. Das residências criadas em Campinas entre 1967 e 1970, a COHAB foi responsável por 51% do total, sendo que todas foram implantadas em áreas periféricas (SILVA, 2008, p. 60).

Os novos loteamentos, distantes do tecido consolidado, geravam custos e dificuldades para o Poder Público, que ficava com o ônus de prover toda a infra-estrutura, transporte coletivo e coleta de lixo nos bairros periféricos, tanto no que diz respeito aos loteamentos implantados pelo poder público, quanto pela

iniciativa privada, uma vez que o loteador era responsável apenas pela abertura de ruas e marcação dos lotes (SILVA, 2008, p. 60).

Dessa maneira, de acordo com Semeghini (2006, p. 61), o parcelamento do solo com a produção de vazios é uma das principais formas de ganho especulativo, já que os empreendedores se apropriam do diferencial de valor gerado através da inversão de recursos públicos.

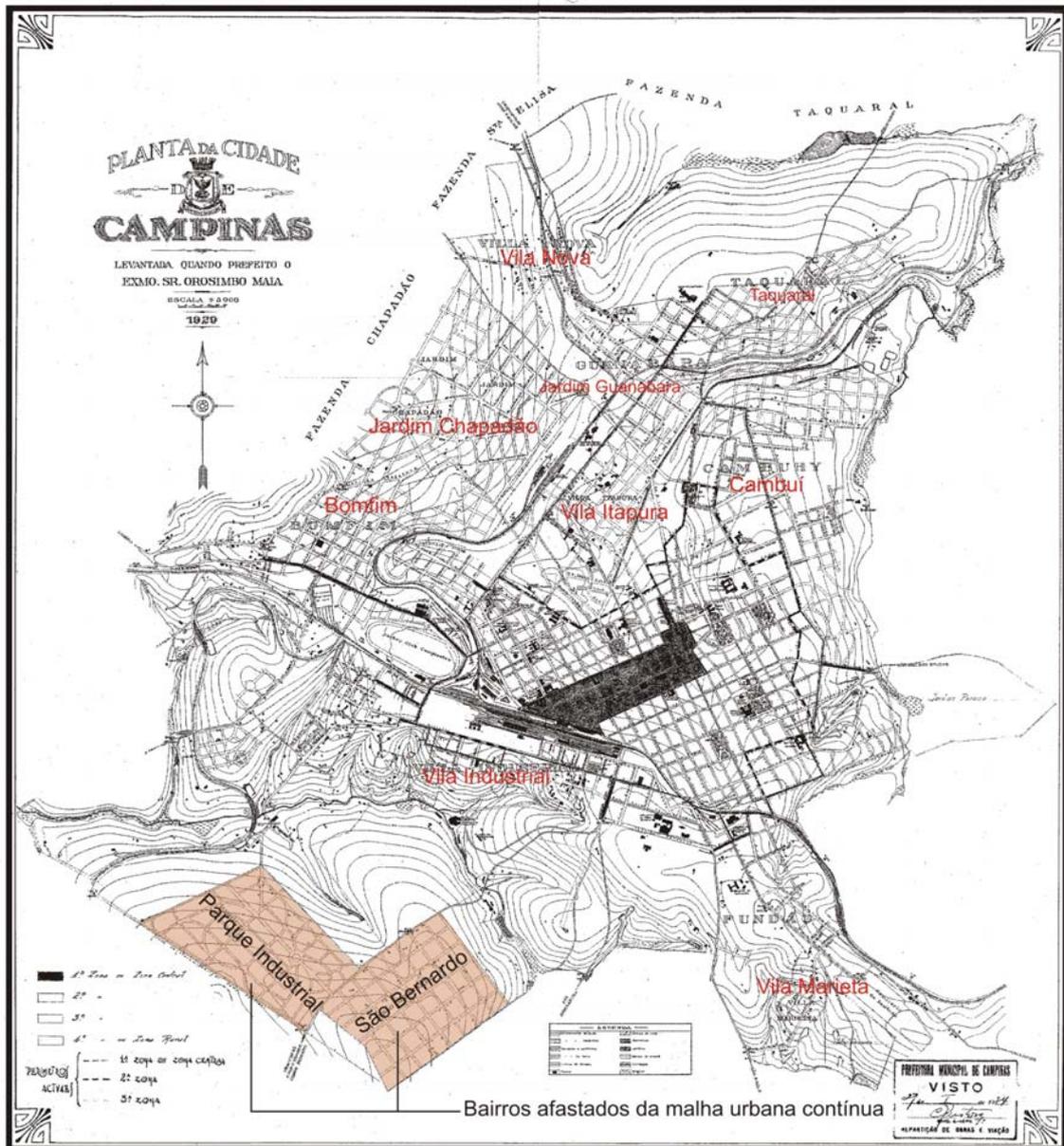
Essa situação só muda a partir de 1957, quando é elaborada a Lei Municipal nº 1.786, que transfere ao loteador o encargo de implantar rede de água, canalização dos cursos d' água, galeria de águas pluviais, demarcações e terraplenagem das ruas, quando necessário (SILVA, 2008, p. 68).

Em 1951, a Lei nº 640 faz uma revisão do Plano de Melhoramentos e apresenta normas provisórias de zoneamento. No entanto, ela não trata da questão da expansão urbana horizontal e os loteamentos continuam a ser regulados pelo Código de Obras de 1934, o qual se limitava a estabelecer normas viárias e de parcelamento das quadras (BADARÓ, 1996, p. 121; SILVA, 2008, p. 67).

Só em 1959, Campinas passa a ter um instrumento de controle da expansão urbana horizontal, através da Lei Municipal nº 1.993, que regulamenta o Novo Código de Obras, estabelecendo novas diretrizes para os loteamentos dentro e fora do perímetro urbano, até a elaboração do Plano Diretor do município. Ela determina perímetros disciplinadores, constituídos pelas áreas de distritos, vilas, bairros, povoados, áreas de loteamentos já aprovados e as áreas adjacentes e remanescentes a essas, incluindo as ruas e estradas. Nestes perímetros é elaborado, pela Prefeitura Municipal, um plano racional de extensão dos serviços públicos, visando favorecer todas as áreas neles contidas, com redes de água, esgoto, luz e comunicação. As áreas rurais são estabelecidas e não se permite mais que sejam transformadas em área urbana, mediante seu parcelamento. Além disso, determina-se que o Poder Público seja responsável pela infra-estrutura apenas nas áreas urbanizadas e adjacências, favorecendo a implantação de loteamentos contíguos à malha contínua (SILVA, 2008, p. 68-69).

Na década de 1960 o perímetro urbano continua a se expandir, porém, as novas áreas parceladas não ocupam os vazios urbanos gerados anteriormente, acentuando a dispersão urbana iniciada na década de 1950.

Figura 3 - Planta de Campinas em 1929



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

**Mapa 2 - Campinas em 1964**



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

## 2.3. A expansão urbana de Campinas pós-1970

### 2.3.1. Crescimento da mancha urbana na década de 1970

Em 1970, Campinas apresenta um tecido urbano relativamente coeso, com a presença de poucos vazios urbanos e três áreas de urbanização periférica: o distrito de Sousas, de Barão Geraldo e a área próxima ao Aeroporto Internacional de Viracopos. A mancha urbanizada estava quase toda contida entre as rodovias Dom Pedro I e Anhanguera, começando a avançar para além desta, na direção sudoeste (MÍTICA, 2008, p. 113).

É na década de 1970 que a expansão urbana de Campinas atinge seu ápice, em decorrência de um intenso processo de industrialização. Seu crescimento se deu principalmente pela extensão da área urbanizada e pela criação de áreas urbanas isoladas, o que resultou na horizontalização e periferação da cidade. Nesse período, grandes investimentos em loteamentos, tanto para classe alta quanto para a classe baixa, foram realizados, uma vez que a legislação não apresentava exigências legais quanto à implantação de infraestrutura em áreas urbanizadas, e tampouco restrições ambientais (MÍTICA, 2008, p. 114).

A partir dos anos 1970, muitas indústrias transferem-se para o interior do Estado de São Paulo constituindo as novas regiões metropolitanas. A participação do interior no total de indústrias do estado passa de 28,9% em 1960, para 29,3% em 1970, chegando a 41% em 1980 e 51% em 2000 (REIS, 2006; SILVA, 2008, p. 70).

Em 1960, Campinas supera a média estadual de crescimento industrial. Nesse período, deslocam-se para o município e entorno importantes indústrias automobilísticas, mecânicas, elétricas e de borracha, além da implantação da Refinaria de Petróleo da Petrobrás em Paulínia, tornando-a um importante pólo petroquímico. Constitui-se também um importante pólo industrial de alta tecnologia, contando com indústrias de informática, microeletrônica, química fina e telecomunicações, favorecidas, entre outros fatores, pela presença da Universidade de Campinas (UNICAMP) e de institutos de pesquisa, que oferecem alta qualidade profissional (SILVA, 2008, p. 70).

O desenvolvimento industrial, a expansão e modernização da agricultura ao longo dos anos 1970, juntamente com o dinamismo local, resultam em um processo de acelerada expansão urbana, através de uma intensa conurbação. Segundo Mítica, (2008, p. 114), o principal vetor de crescimento, até então na porção leste do município, transfere-se, como já mencionado, para a porção sudoeste, em direção às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, chegando a ultrapassar esta última.

A porção oeste do município caracteriza-se por uma urbanização horizontal, esparsa, com relevo acidentado, resultando em altos custos para o poder público no provimento de infra-estrutura. Ela sofre uma conurbação com os municípios de Valinhos e Vinhedo, avançando, sobretudo, em direção à rodovia Anhanguera (MÍTICA, 2008, p. 114).

Já a porção norte-nordeste apresenta-se como um novo eixo de expansão, com a inauguração da Rodovia Dom Pedro I em 1972, ultrapassando suas duas maiores barreiras físicas: a Fazenda Chapadão, pertencente ao Exército, e a Fazenda Santa Elisa, pertencente ao Instituto Agrônomo de Campinas (MÍTICA, 2008, p. 115).

### **2.3.2. Crescimento da mancha urbana na década de 1980**

Em contrapartida ao crescimento da mancha urbana através de grandes expansões na década de 1970, ocorre uma desaceleração nos anos 1980, graças à recessão econômica sofrida pelo país neste período, bem como à criação da Lei nº 6.766 em 1979, conhecida como “Lei Lehman”, estabelecendo limites para a expansão urbana e novos padrões de infra-estrutura (MITICA, 2008, p. 115-116).

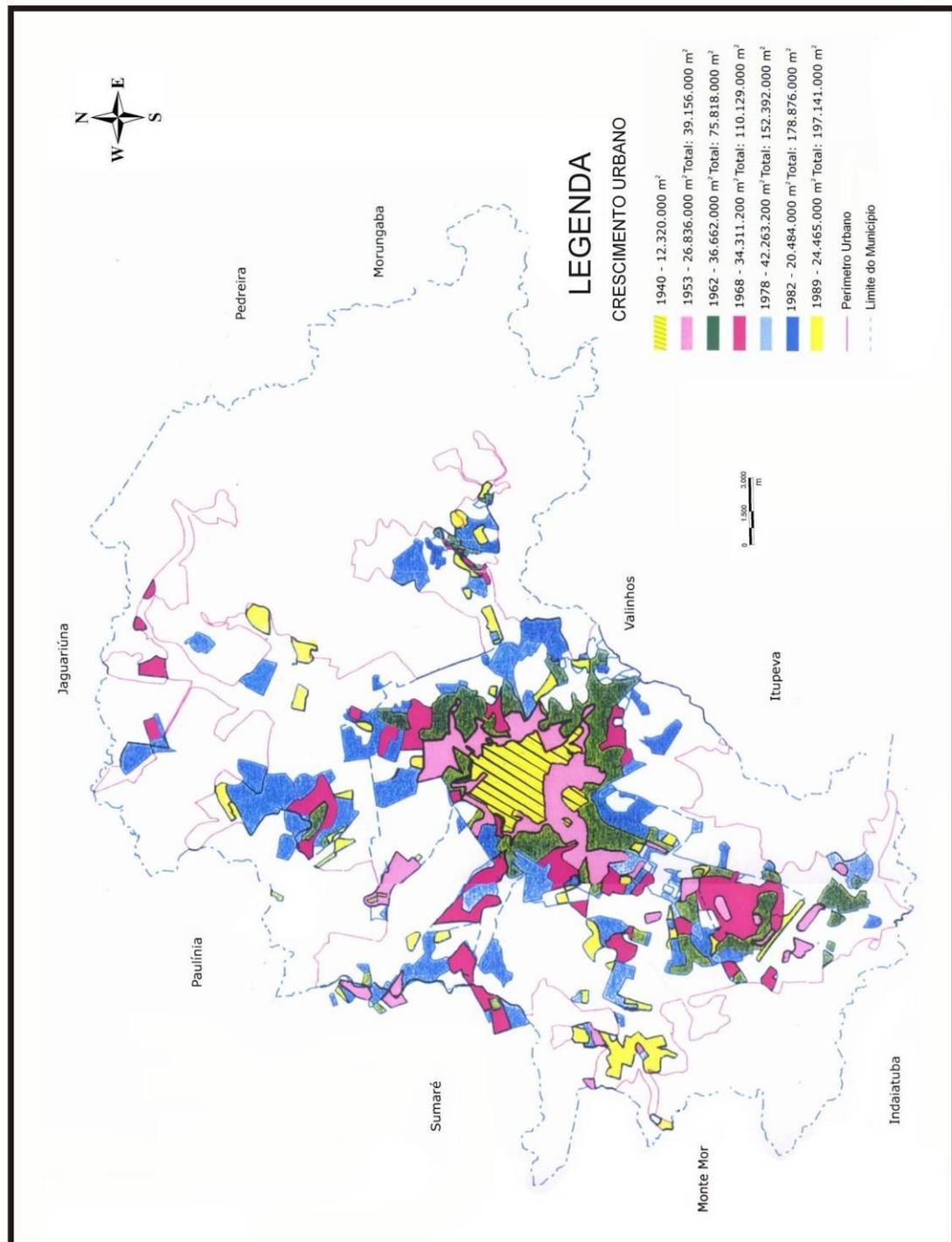
Nesse período a população rural de Campinas começa a decrescer, passando a representar de 11% no censo de 1980, a 2,7% no censo de 1991, e 1,7% em 2000, seguindo a tendência estadual, onde já se verificava o decréscimo da população rural desde a década de 1970 (SILVA, 2008, p. 72).

De acordo com Semeghini (2006, p. 60-61), na década de 1980, metade da área urbanizada de Campinas constitui-se de vazios, gerando custos e dificuldades crescentes para o poder público na implantação de infra-estrutura em áreas afastadas da malha urbana contínua. A cidade se expande principalmente nos sentidos norte, noroeste e leste, nas imediações da Rodovia Dom Pedro I, e além da Rodovia Bandeirantes, a oeste. Dessa maneira, o crescimento urbano se dá de forma esparsa, reforçando a descontinuidade do tecido urbano, que já se verificava anteriormente.

Também se destaca o vetor de crescimento sudoeste, onde foram implantados conjuntos habitacionais e os distritos industriais I, II, III, IV, V e VI, ampliando o perímetro urbano do município (MÍTICA, 2008, p. 116).

A maior parte das áreas parceladas nos anos 1980 constituiria, nas próximas décadas, áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados. A expansão urbana de Campinas passa a se caracterizar pela implantação de grandes empreendimentos, como conjuntos de escritórios, *shopping-centers*, loteamentos e condomínios e horizontais fechados, ao longo de eixos rodoviários, sobretudo no entorno da Rodovia Dom Pedro I (CANO E BRANDÃO, 2002).

Mapa 3 - Crescimento Urbano de Campinas (1940 - 1989)



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas. Disponível em: [http:// 2009.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pd2006mapas.htm](http://2009.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pd2006mapas.htm). Acesso em: 04 de fevereiro de 2009.

### 2.3.3. Crescimento da mancha urbana na década de 1990

Nos anos 1990, a tendência de crescimento da população evidencia um processo de redistribuição dentro da região metropolitana de Campinas, revelando a direção da expansão metropolitana. Municípios mais distantes, como

Arthur Nogueira, Santo Antonio de Posse, Pedreira, Indaiatuba e Vinhedo, não envolvidos no processo de periferização desencadeado nos anos 1970, são alcançados (PIRES e CAIADO, 2006, p. 280).

[...] o espraiamento da área urbanizada, nos anos 90 teve características e direções diferentes do processo de periferização dos anos 70. A incorporação de áreas mais afastadas, muitas delas localizadas fora dos perímetros urbanos municipais, viu-se intensificadas através de loteamentos e condomínios horizontais de médio e alto padrão construtivo e baixa densidade. Esse padrão de urbanização continua a engendrar o aumento dos custos de implantação da infra-estrutura e de sua manutenção [...]. (SEMEGHINI, 2006, p. 68).

O crescimento da mancha urbana se dá de forma cada vez mais horizontal, resultando em uma intensa conurbação, que, por sua vez, impulsiona a formação de um espaço urbano-metropolitano, contribuindo para a desconcentração populacional de Campinas em relação aos municípios vizinhos (SEMEGHINI, 2006). Entre 1970 e 1980 a taxa de crescimento anual da população de Campinas cai de 5,86% para 2,24% entre 1980 e 1991. Ainda assim, é superior à taxa de crescimento verificada no Estado de São Paulo e do Brasil nos anos de 1980 e 1990 (SILVA, 2008, p. 73).

No entanto, segundo Mítica (2008, p. 120), embora se verifique uma taxa decrescente no crescimento populacional de Campinas, o crescimento da mancha urbana se dá de forma progressiva, resultando em densidades médias cada vez menores.

A maior parte da área urbanizada apresenta-se ao longo da Rodovia Anhanguera, configurando a conurbação dos municípios de Vinhedo, Valinhos, Sumaré, Nova Odessa, Americana e Santa Bárbara d' Oeste. Observa-se também a conurbação entre os municípios Monte Mor e Sumaré (onde hoje é o município de Hortolândia) (SEMEGHINI, 2006, p. 65-68).

Com oito municípios formando a conurbação metropolitana de Campinas, o crescimento se dá a partir do acréscimo de novas áreas e pelo adensamento das áreas já urbanizadas. As áreas de baixa urbanização, representadas pelas porções norte e nordeste de Campinas e pelos municípios de

Valinhos e Vinhedo, onde se concentram loteamentos e condomínios horizontais fechados para as classes de média e alta renda, são as que mais aumentam proporcionalmente. Destaca-se também, o crescimento da porção sudoeste de Campinas e o município de Hortolândia. No vetor norte-nordeste de Campinas e em Jaguariúna, Santo Antonio de Posse e Holambra, aumentam as áreas não residenciais. Nos municípios de Americana, Santa Bárbara d' Oeste, Nova Odessa, Sumaré e Valinhos, adensam-se as áreas de média urbanização. Nos vetores norte e leste, a expansão se caracteriza pela implantação de loteamentos fechados (SEMEGHINI, 2006, p. 67-68).

#### **2.3.4. A mancha urbana de Campinas nos dias atuais**

Em 2000, através da Lei Complementar Estadual nº 870, é criada, oficialmente, a Região Metropolitana de Campinas<sup>2</sup> (RMC), constituída por 19 municípios: Americana, Arthur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

A metropolização de Campinas é constatada por dois movimentos: um físico, representado por uma área urbanizada, interligada por Campinas e permeada por vazios; e outro político-administrativo, apresentando atividades que se relacionam entre si, unindo a cidade-sede às cidades periféricas (MÍTICA, 2008).

Entre o final da década de 1980 e o ano 2000, a Região Metropolitana de Campinas, registrou um aumento de 17 mil hectares de área urbana, ou seja, em 2000 houve um acréscimo de cerca de 30% em relação à mancha urbanizada de 1989. Ao longo da Rodovia Anhanguera, observa-se uma mancha urbana praticamente contínua, de Vinhedo a Sumaré, e de Sumaré a Santa Bárbara d'

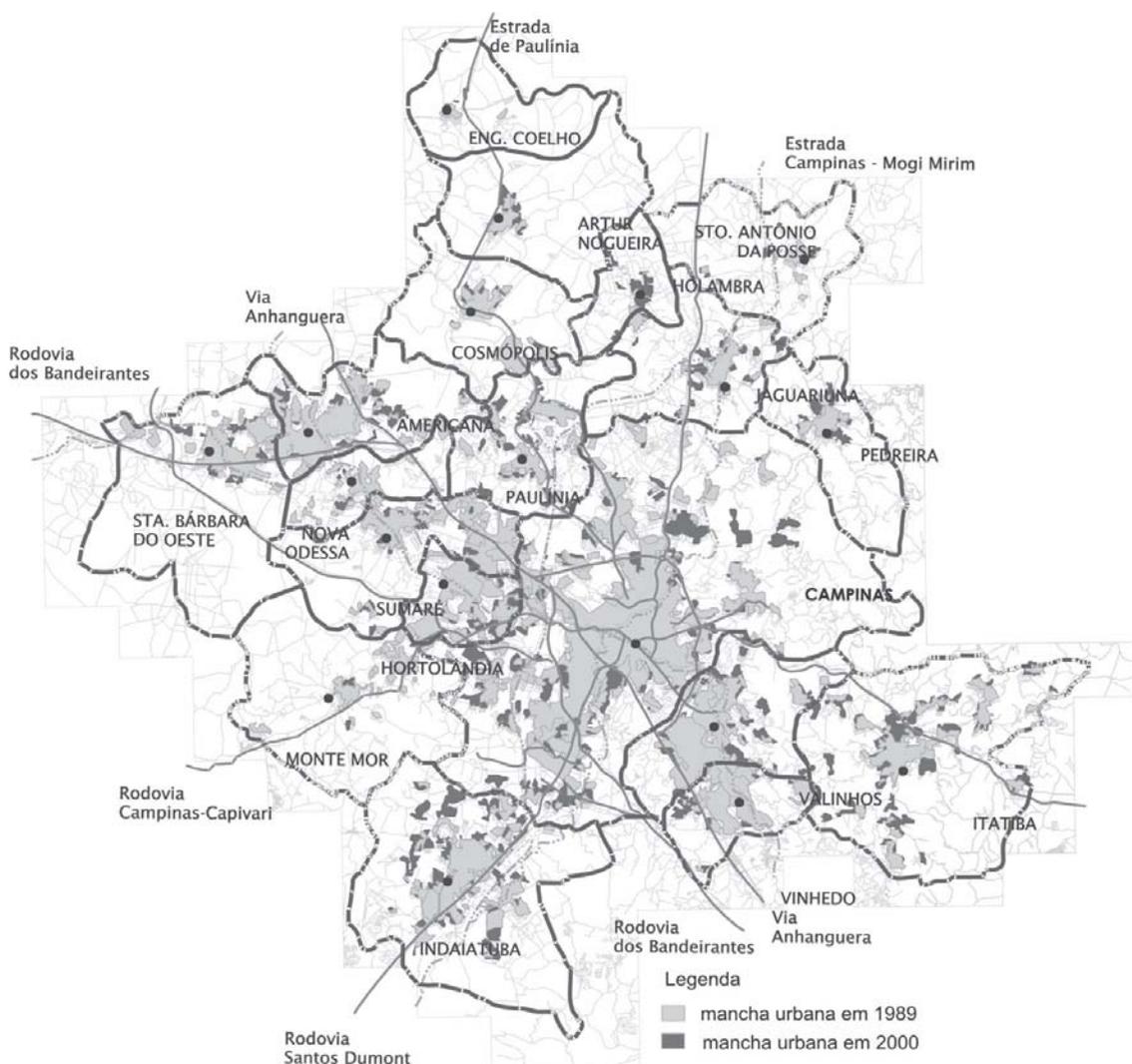
---

<sup>2</sup> A região de Campinas, na década de 1970, já é tratada como uma aglomeração submetropolitana. Em 1975, é utilizado, pela primeira vez, o termo "Área de Campinas" pelas geógrafas Fany Davidovich e Olga Buarque de Lima em um artigo da *Revista Brasileira de Geografia*. O artigo baseia-se em dados do censo de 1970 e realiza análises de permeabilidade entre municípios, identificando aglomerações urbanas sujeitas a apresentar os mesmos problemas sociais e econômicos. Como resultado, a Área de Campinas é delimitada pelos municípios de Campinas, Indaiatuba, Nova Odessa, Paulínia, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Oeste, configurando uma conurbação de sete municípios. Destacam-se também, as novas áreas ocupadas na década de 1990, em grande parte sem continuidade com essa mancha, nos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Paulínia, Vinhedo e Valinhos, na porção nordeste de Campinas e em Jaguariúna, representando 50% do volume de área urbanizada do período (PIRES e CAIADO, 2006, p. 280).

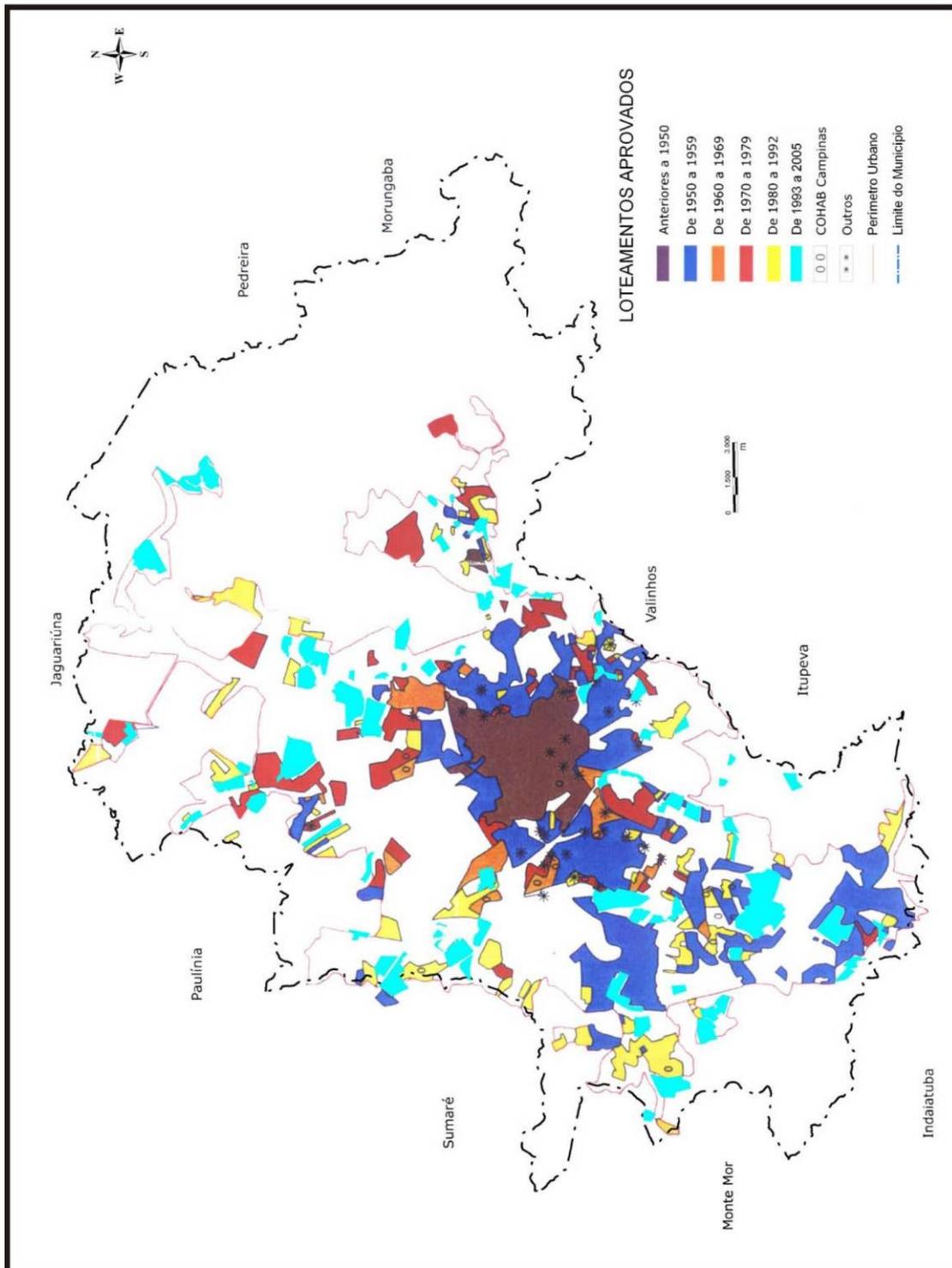
Já nos municípios de Hortolândia, Sumaré, Nova Odessa, Santa Bárbara d' Oeste, Americana, Cosmópolis e Monte Mor, a maior parte das áreas urbanizadas ocupa vazios existentes entre as manchas urbanas ocupadas anteriormente, ou dá continuidade às mesmas (PIRES e CAIADO, 2006, p. 280).

**Mapa 4 - Mancha urbana da Região Metropolitana de Campinas em 1989 e 2000**



Fonte: Base cartográfica Embrapa: Interpretação do mosaico de imagens do satélite Landsat ETM 7, 1989 e 2000 (PIRES e CAIADO, 2006, p. 281).

**Mapa 5 - Loteamentos aprovados em Campinas (1950 - 2005)**



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas. Disponível em: [http:// 2009.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pd2006mapas.htm](http://2009.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pd2006mapas.htm). Acesso em: 04 de fevereiro de 2009.

De acordo com Reis Filho (2006, p. 79), a conurbação na Região Metropolitana de Campinas, se dá através das áreas periféricas dos municípios:

As partes urbanizadas dos pólos centrais dos vários municípios não são emendadas, como na região de São Paulo. Entre elas, isolados do campo, formam-se bairros com fábricas e com loteamentos fechados, shopping-centers, supermercados, campos universitários e centros de lazer. Já não se sabe onde é o campo, onde é a cidade.

A RMC urbanizou-se de maneira dispersa, com grandes vazios entre suas manchas urbanas. Mítica (2008) afirma que as áreas de urbanização dispersa estão sendo gradativamente incorporadas à malha urbana contínua graças a novos empreendimentos que, aos poucos, estão ocupando os grandes vazios urbanos. Para ele, à medida que as áreas urbanas periféricas vão sendo incorporadas ao tecido urbano principal, é possível observar uma diminuição gradativa dos núcleos dispersos, assim como na proporção desses núcleos em relação ao total da mancha urbana. É interessante observar, a partir do Mapa 05, a grande quantidade de loteamentos, aprovados a partir de 1993, que se situam em áreas intermediárias entre a urbanização de 1960 a 1980, com características do primeiro período de expansão, ainda mononucleada, e entre as manchas urbanizadas de 1980 a 1992, já com características de dispersão.

Segundo Mítica (2003, p. 123),

Esse fato poderia nos levar a pensar que a dispersão se constitui num fenômeno transitório ligado à fragmentação, que se apresenta nos estágios mais iniciais de urbanização das áreas mais afastadas e que estaria dando lugar, pelo menos em alguns casos, à constituição de tecidos urbanos tradicionais, à medida em que essas novas áreas vão sendo consolidadas e a mancha urbana se espalha por todo o território, voltando a ser contínua em sua grande maioria.

Entretanto, ainda segundo o autor, as manchas que surgem dispersas ou dentro de processos de dispersão, apresentam um desenho urbano diferente do tecido urbano tradicional. Dessa maneira, mesmo quando incorporadas à malha urbana contínua, elas continuam com suas características iniciais, formando, no conjunto, um tecido urbano muito diferente do tecido urbano tradicional (MÍTICA, 2008, p. 129).

A expansão urbana nos anos 2000 diferencia-se daquela observada nos períodos anteriores, uma vez que é impulsionada, basicamente, por empreendimentos residenciais e de comércio e serviços, localizados de forma

dispersa, e voltados para as camadas de média e alta renda (PIRES e CAIADO, 2006, p. 281).

Tais características descrevem a área de estudo do presente trabalho, já que a mesma se originou através de um processo de dispersão e, atualmente, vem sendo incorporada ao tecido urbano de Campinas, devido a um intenso processo de urbanização e expansão. No entanto, ela apresenta características que a diferenciam do tecido urbano tradicional consolidado anteriormente, as quais serão apresentadas a seguir.

#### **2.4. A Área de Estudo**

A área de estudo localiza-se na região norte do município de Campinas e delimita-se pelas rodovias Dom Pedro I (SP-065), ao norte, General Milton Tavares de Sousa (SP-332), a oeste, Adhemar de Barros (SP-340), a leste, e pelo bairro Parque Taquaral, ao sul.

A grande maioria dos loteamentos e condomínios fechados de Campinas localiza-se nas imediações dessas três rodovias. Alguns empreendimentos de caráter fechado possuem acesso direto a partir delas, como é o caso dos *shopping-centers* Parque Dom Pedro e Galleria, na rodovia Dom Pedro I, ou do condomínio Alphaville, na rodovia Adhemar de Barros (SILVA, 2008, p. 96).

Esse conjunto de rodovias constitui um grande eixo de expansão, no qual se concentram áreas de loteamentos e condomínios fechados, além de três dos mais importantes *shopping-centers* de Campinas: Iguatemi, Galleria e Parque Dom Pedro<sup>3</sup>. Desde os anos 1970, indústrias, empresas (especialmente as voltadas para a alta tecnologia) e instituições de pesquisa vêm se localizando nos principais eixos rodoviários (SILVA, 2008, p. 96).

A partir da década de 1970, os eixos rodoviários têm destacado papel na expansão urbana das áreas metropolitanas do Estado de São Paulo. Para Reis (2006, p. 89), na fase de formação das regiões metropolitanas, houve a

---

<sup>3</sup> Os *shopping-centers* Iguatemi, Galleria e Parque Dom Pedro foram inaugurados, respectivamente, em 1980, 1992 e 2002.

tendência de *concentração*: “[...] formação de grandes unidades industriais, de grandes bairros com instituições financeiras, adensamento residencial, servindo a uma única região.”. Posteriormente, surgiu a tendência de *dispersão*: “[...] formação de um número maior de centros de escala média, ligados entre si por sistemas ágeis de transporte e comunicação.”.

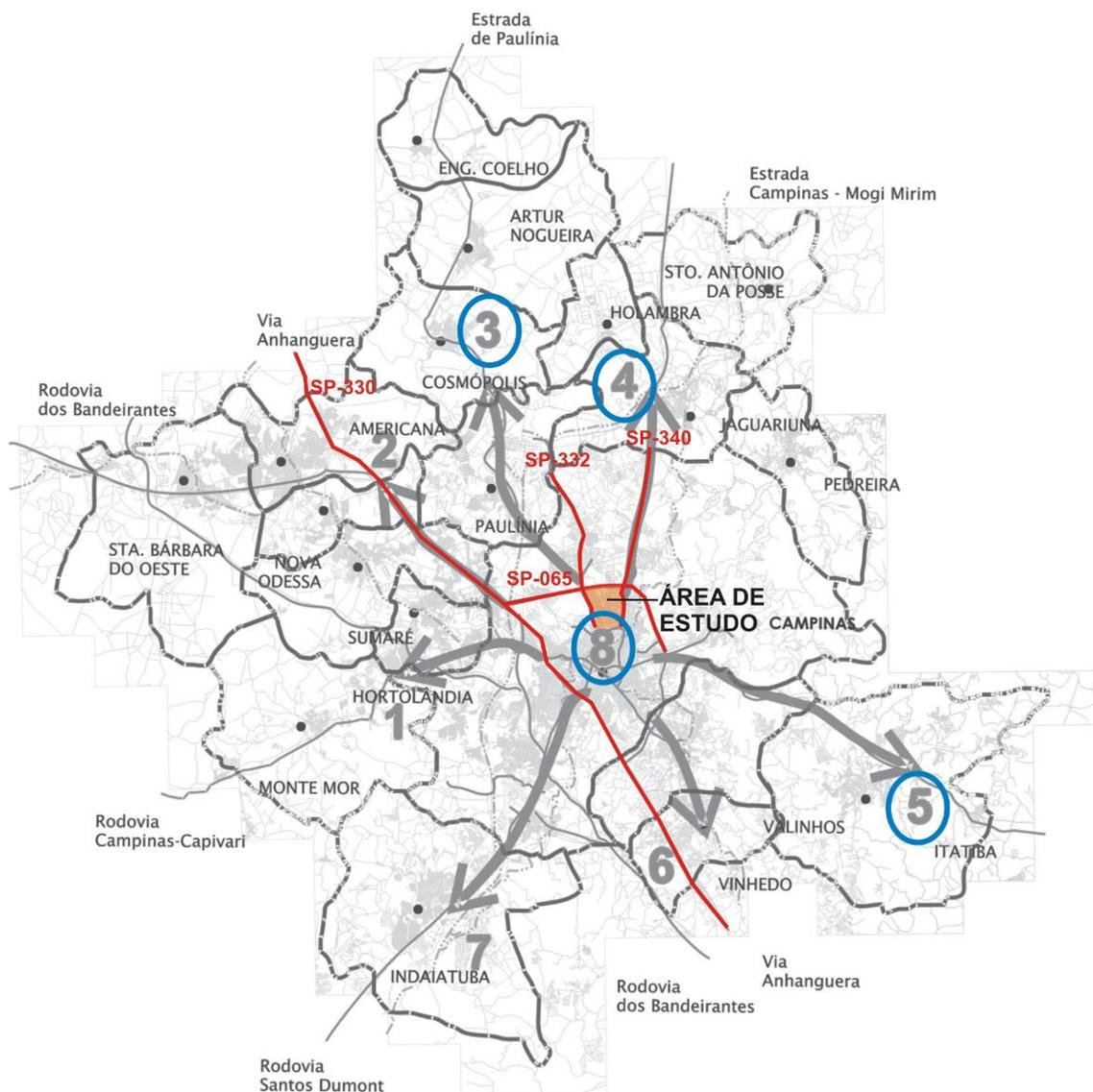
Portanto, a dispersão resulta não só da descentralização industrial, mas da crescente mobilidade da população: “[...] o foco de interesse já não é o centro tradicional, mas o sistema de vias, que dá acesso a várias regiões.” (REIS, 2006, p. 89).

[...] o urbano já não se concentra no interior das cidades. [...] Os condomínios e loteamentos fechados são construídos nas áreas mais agradáveis, fora das cidades [...]. O comércio, os serviços, locais de entretenimento e lazer deslocam-se para as margens das rodovias [...] centros universitários ficam fora das cidades, isolados no campus, e são servidos por linhas de ônibus fretados e por vans (REIS, 2006, p. 80).

Dessa maneira, a cidade com tecido urbano contínuo e limites razoavelmente definidos, já não é a regra. A cidade não morreu nem desapareceu, mas convive e se relaciona com um número cada vez maior de áreas dispersas (REIS, 2006, p. 81).

Pires e Caiado (2006), realizam um estudo sobre a Região Metropolitana de Campinas, visando verificar em que medida a expansão urbana da RMC indica uma reestruturação urbana, e até que ponto os processos verificados são associados a espaços específicos da metrópole ou se disseminam por toda a região. Para viabilizar a análise, caracterizam a expansão urbana em sete vetores que correspondem às direções de crescimento metropolitano, articulados pelo principal eixo de acesso ao centro da metrópole.

Os vetores 03, 04 e 05, são articulados pela Rodovia Dom Pedro I e se relacionam com a área de estudo. Dessa maneira, nos deteremos nestes três vetores e na região 08, que compreende o centro da metrópole, ou seja, a região central do município de Campinas, para a elaboração da análise que será feita a seguir. Essa análise viabilizará a criação de parâmetros para a descrição da área de estudo, e para a discussão da extensão dos impactos ocasionados a partir da implantação do Parque Dom Pedro Shopping.

**Mapa 6– Vetores de expansão da Região Metropolitana de Campinas**

Fonte: NEPO/NESUR/UNICAMP, 2004.

O vetor 03 segue ao longo da Rodovia Milton Tavares de Souza (SP-332), atravessa o distrito de Barão Geraldo em direção à Paulínia, Cosmópolis, Arthur Nogueira e Engenheiro Coelho. Segundo Pires e Caiado (2006, p. 284), a expansão urbana, predominantemente popular, de Paulínia e Cosmópolis sofreram, mais diretamente, o impacto da localização da Refinaria do Planalto - REPLAN, da Petrobrás e do Pólo Petroquímico de Paulínia. Observa-se, hoje, a implantação de vários condomínios e loteamentos fechados de médio padrão próximos à divisa com Campinas, entre a rodovia Milton Tavares e a Estrada da Rhodia, atendendo a uma demanda reprimida de Campinas, tanto de loteadores, quanto de moradores, pelo preço da terra.

O vetor 04 segue pela Rodovia Adhemar de Barros (SP 340), articulando municípios mais recentemente incorporados à dinâmica metropolitana: Holambra, Jaguariúna, Santo Antônio de Posse e Pedreira. Este vetor destaca-se pela implantação de indústrias de alta tecnologia, e incorpora esses municípios à expansão metropolitana de uma forma diferenciada, especialmente o município de Jaguariúna, onde a municipalidade tem exercido um forte controle sobre a abertura de novos loteamentos e criado incentivos para a implantação de novas atividades econômicas (PIRES e CAIADO, 2006, p. 284).

O vetor 05 segue ao longo da Rodovia Dom Pedro I, em direção à Itatiba. Este vetor atravessa os distritos de Sousas, Joaquim Egídio, o bairro Gramado, e parte do município de Valinhos. Ele se destaca pela qualidade ambiental e pela expansão urbana dispersa, marcada pela concentração de condomínios e loteamentos fechados, com padrão de ocupação diferenciado, voltados para uma população de alto poder aquisitivo.

Finalmente, a região 08, delimitada pelas Rodovias Dom Pedro I, Anhanguera e José Roberto Magalhães Teixeira<sup>4</sup>, compreende a região central do município de Campinas, onde se observa uma grande concentração de empregos, verticalização acentuada, tendência de evasão populacional e a presença de vazios urbanos.

Os vetores de expansão 03, 04 e 05, somados à área de estudo e ao eixo da Rodovia Dom Pedro I, apresentam uma expansão urbana bastante espraiada com diferentes padrões de ocupação (PIRES e CAIADO, 2006, p. 283-284). Porém, se assemelham por concentrar tipologias características do processo de dispersão urbana, tais como condomínios e loteamentos fechados, centros regionais de comércio e serviços, indústrias e empresas de alta tecnologia, ao longo dos eixos rodoviários, além de uma expansão progressiva da mancha urbana, cada vez mais horizontalizada.

---

<sup>4</sup> A Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP 83), também conhecida como Anel Viário, foi projetada para aliviar o trânsito de Campinas, conectando as Rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e Bandeirantes. Em 2001 foi construído apenas o anel de ligação entre a Anhanguera e a Dom Pedro I.

As áreas atingidas pelos vetores de expansão 03, 04 e 05, localizadas nas porções norte, nordeste e leste de Campinas, apresentam uma urbanização diferenciada em relação a outras partes do município, sendo predominantes as habitações para as classes de média e alta renda e a localização de grandes centros de consumo regionais, como hipermercados e *shopping-centers*.

A partir da Rodovia Dom Pedro I, à qual se articula a Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira, ligando as áreas norte e leste de Campinas, e conectando-as aos municípios de Valinhos e Vinhedo, estende-se um eixo de concentração de condomínios e loteamentos fechados. Segundo Fonseca, Davanzo e Negreiros (2002, p. 62):

As áreas com urbanização baixa estão mais concentradas em Campinas (região N-NE principalmente), Valinhos e Vinhedo, com características bastante semelhantes nos três municípios, isto é, são principalmente condomínios e loteamentos fechados horizontais, destinados à população de renda média e alta.

Segundo Semeghini (2006, p. 65-66), os principais condicionantes de ocupação dos eixos norte e nordeste, são a implantação das universidades UNICAMP<sup>5</sup> e PUC-Campinas<sup>6</sup>, a abertura da Rodovia Dom Pedro I<sup>7</sup>, a implantação da Refinaria do Planalto Paulista - REPLAN<sup>8</sup>, e da Companhia de Desenvolvimento do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas - CIATEC<sup>9</sup>. O autor faz uma comparação entre o padrão de ocupação dessas áreas em relação à porção sudoeste do município de Campinas, onde se concentra a grande maioria das favelas e ocupações, e afirma em relação à área leste: “[...] trata-se aqui dos espaços mais nobres do município.” (SEMEGHINI, 2006, p. 66)

Nessas três porções do município, também estão contidas as cinco áreas, definidas por Silva (2008) <sup>10</sup>, de concentração de loteamentos e

---

<sup>5</sup> A UNICAMP foi fundada em 1966.

<sup>6</sup> A primeira unidade da PUC-Campinas foi implantada em 1941, na área central do município de Campinas. Posteriormente, a universidade adquiriu novos campi, inaugurando o Campus I em 1973, próximo à Rodovia Dom Pedro I, longe da malha urbana contínua.

<sup>7</sup> A Rodovia Dom Pedro I foi inaugurada em 1972.

<sup>8</sup> A Refinaria do Planalto Paulista, da Petrobrás, foi implantada em Paulínia em 1972.

<sup>9</sup> A CIATEC foi constituída pelo decreto municipal nº 6.850 de 17 de dezembro de 1991. Ela foi transformada em empresa municipal de economia mista, tendo a Prefeitura Municipal de Campinas como acionista majoritária.

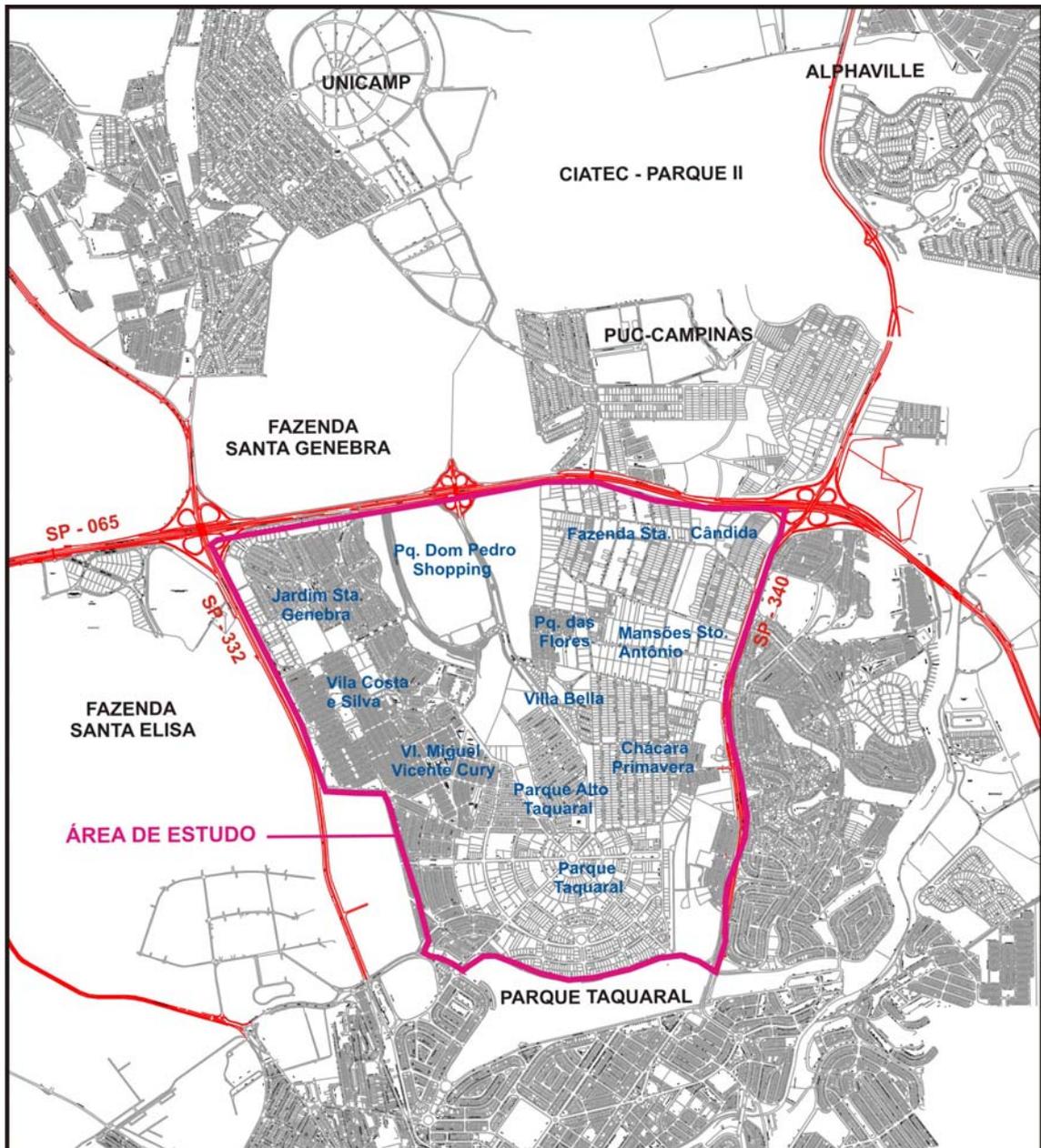
<sup>10</sup> Sobre a inserção dos condomínios e loteamentos fechados na expansão urbana do município de Campinas, ver Silva (2008).

condomínios fechados: Alphaville - direção nordeste, Sousas e Gramado - direção leste, e Barão Geraldo e Taquaral - direção norte.

A área Taquaral, definida por Silva (2008), coincide com a área de estudo deste trabalho. No entanto, aqui ela foi delimitada a partir do objeto desta pesquisa, o Parque Dom Pedro Shopping e, portanto, neste trabalho ela será denominada Área Dom Pedro. Sua delimitação considerou o shopping e seu entorno, visando a análise dos impactos ocasionados pelo empreendimento na escala do tecido urbano. No entanto, uma vez que a influência do shopping atravessa os limites municipais, também são considerados fatores que superam a delimitação da área de estudo, atingindo uma escala regional na qual o shopping encontra-se inserido.

A área compreende os bairros Jardim Santa Genebra, Fazenda Santa Cândida, Mansões Santo Antônio, Parque das Flores, Chácara Primavera, Vila Costa e Silva, Vila Miguel Vicente Cury, Parque Taquaral, Parque Alto do Taquaral e Loteamento Residencial Villa Bella.

Mapa 7 – Área de estudo e entorno



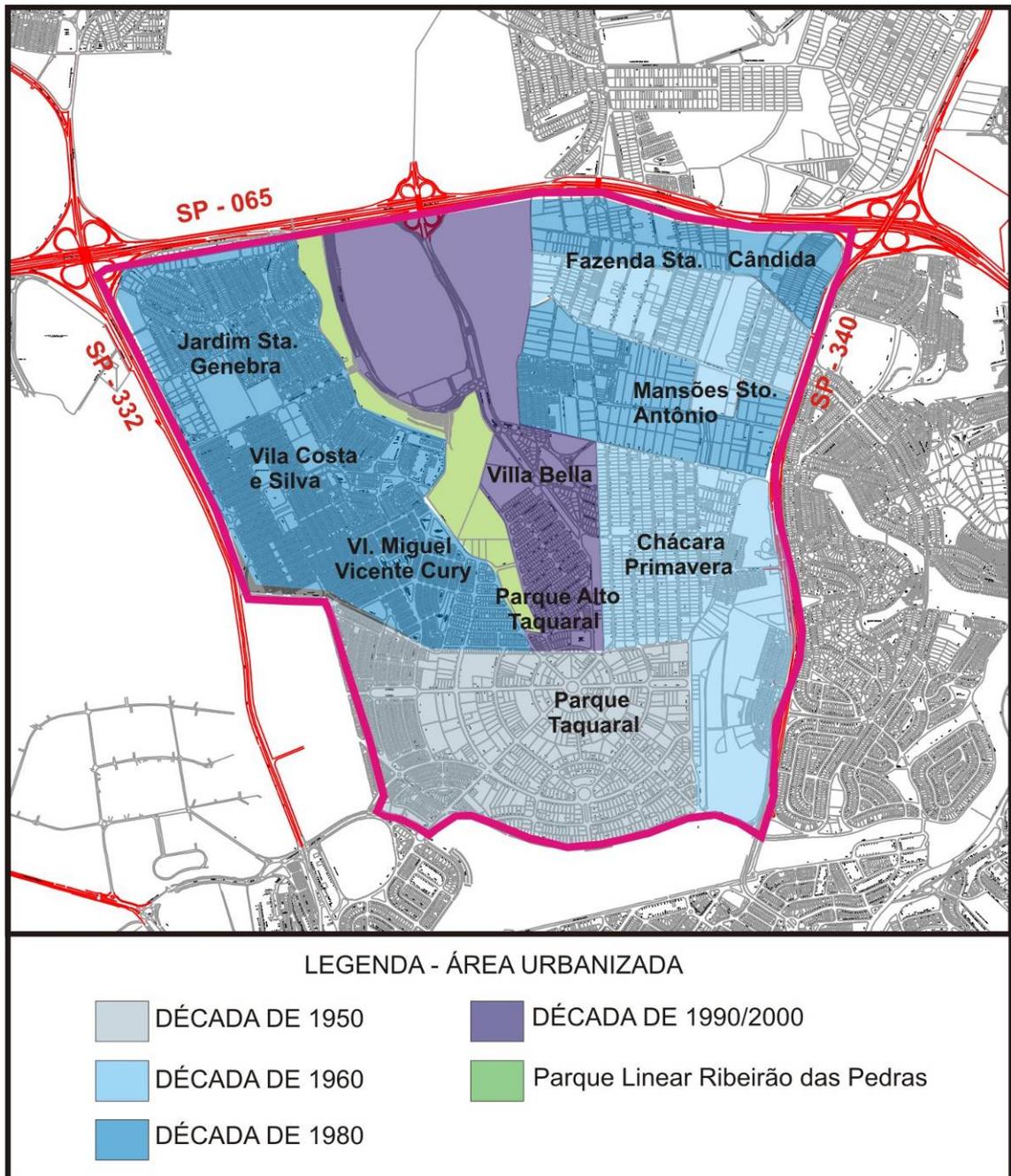
Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

Através de mapas e plantas da cidade de Campinas do final dos anos 1900 até os anos 2000 (cf. Figura 01 - 03; Mapa 01 - 05), verifica-se que a urbanização da região iniciou-se na década de 1950, pelo bairro Parque Taquaral.

Em seguida, surgiram os bairros Chácara Primavera e parte do bairro Fazenda Santa Cândida na década de 1960, assim como as rodovias Milton Tavares de Sousa e Adhemar de Barros. Em 1972, foi inaugurada a Rodovia Dom Pedro I. Na década de 1980, foram urbanizados os bairros Jardim Santa

Genebra, Vila Costa e Silva, Vila Miguel Vicente Cury e Mansões Santo Antônio. Este, apesar de urbanizado já na década de 1980, só começou a ser efetivamente ocupado a partir do final dos anos 1990. No final da década de 1990 e início dos anos 2000, urbanizou-se o loteamento residencial Villa Bella, onde hoje se concentra a maioria dos condomínios horizontais da região.

**Mapa 8– Cronologia de ocupação da área de estudo**



Fonte: Informações mapeadas pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas

Segundo Badaró (1996, p. 109), devido à proximidade do Parque do Taquaral<sup>11</sup>, essa área é, desde o início de seu desenvolvimento, ocupada pela população nobre do município. Proposto pelo Plano de Melhoramentos de Prestes Maia, o bairro Taquaral, em 1950, já se desenvolve com “caráter residencial e sofisticado” (SILVA, 2008, p. 114).

Os primeiros condomínios fechados de Campinas surgiram nesta área na década de 1970. Já os loteamentos fechados, surgiram na década de 1990, quando já se observava uma concentração deste tipo de empreendimento em outras partes do município (SILVA, 2008). No entanto, é a partir dos anos 2000, mesmo período em que é inaugurado o Parque Dom Pedro Shopping, que a concentração destes empreendimentos se intensifica.

#### **2.4.1. Características sócio-econômicas<sup>12</sup>**

A análise das características sócio-econômicas da área de estudo - Área Dom Pedro, será realizada a partir da comparação com os dados das outras áreas de expansão de Campinas inseridas em processos de dispersão urbana, representadas pelas áreas de Alphaville, Barão Geraldo, Gramado e Sosas, além da área central do município.

Para essa análise, são utilizados os seguintes dados do IBGE: de 1991 - renda mensal por chefe de domicílio, condição de uso dos domicílios, cômodos por domicílio e pessoas por domicílio; de 2000 - chefe de domicílio por faixa de renda, condição de uso dos domicílios e condição de ocupação dos domicílios.

---

<sup>11</sup> O Parque do Taquaral foi proposto no Plano de Melhoramentos, elaborado por Prestes Maia, em 1938. No plano já estava definido o local do Parque: “Será formado o Parque do Taquaral, no cruzamento da Estrada de Mogi-Mirim com o prolongamento da Avenida Barão de Itapura, à margem do lago existente” (BADARÓ, 1996, p. 80). No entanto, ele só foi implantado na década de 1950.

<sup>12</sup> As análises a partir de censos demográficos utilizaram dados referentes às Unidades Territoriais Básicas (UTB) de cada região estudada. Para a Área Dom Pedro, foram utilizados os dados das UTB's 23, 24 e 25, que compõe a área de estudo. Para a área Alphaville foi utilizada a UTB 22; para Barão Geraldo as UTB's 2 e 5; para o Cambuí a UTB 31; para o Centro a UTB 34; para o Gramado as UTB's 38 e 38A; para o Parque das Universidades as UTB's 6 e 8; e para Sosas as UTB's 39, 40 e 41. A escolha das UTB's, exceto no Centro e Cambuí, levou em consideração as porções em expansão das respectivas áreas, cujas manchas urbanas apresentam características de dispersão urbana.

A Área Dom Pedro, em 1991, apresenta um rendimento mensal por chefe de domicílio de 9,2 salários mínimos (SM), enquanto para o município de Campinas a média é de 7,5. Já os Bairros Taquaral, Alto do Taquaral e Chácara Primavera, apresentam os maiores índices, atingindo renda mensal de até 12,0 SM (cf. Tabela 01 e 02).

**Tabela 1– Renda média mensal por chefe de domicílio – 1991 / Áreas de Campinas**

ÁREA	Renda Média (SM)
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>9,2</b>
Alphaville	6,3
Barão Geraldo	16,5
Cambuí	17,6
Centro	9,8
Gramado	27,6
Pq. Universidades/CIATEC	4,8
Sousas	9,16
<b>Município de Campinas</b>	<b>7,05</b>

Fonte: Censo Demográfico 1991 - IBGE

**Tabela 2 – Renda média mensal por chefe de domicílio – 1991 / Bairros da Área Dom Pedro**

UTB	BAIRROS	Renda Média (SM)
23	Jd. Sta. Genebra, VI. Costa e Silva, VI. Miguel Vicente Cury	6,4
24	Mansões Sto. Antônio, Faz. Santa Cândida	9,2
25	Pq. Taquaral, Pq. Alto do Taquaral, Chácara Primavera	12,0
<b>Área Dom Pedro</b>		<b>9,2</b>
<b>Município de Campinas</b>		<b>7,05</b>

Fonte: Censo Demográfico 1991 - IBGE

De acordo com os dados referentes a 2000, observa-se que 23,6% dos chefes de domicílio da Área Dom Pedro, possui renda mensal superior a 20 SM, valor acima da média municipal de 9,8%, e inferior à área Gramado, que possui 70,6% da população com a mesma faixa de rendimento.

O mesmo valor de rendimento mensal, superior a 20 SM, corresponde, nas áreas Barão Geraldo e Cambuí, a 42,7% e 42,5% dos chefes de domicílio, respectivamente, seguido por Sousas, com 28,3%. Já no Parque das Universidades, a renda mensal majoritária é de até 3,0 SM, compreendendo 44,6% dos chefes de domicílio, superando a taxa de Campinas de 27,5%, cuja maioria da população também apresenta até 3,0 SM (cf. Tabela 03).

**Tabela 3 – Chefes de domicílio por faixa de renda - 2000 / Áreas de Campinas**

ÁREA	Total de Chefes	Até 3 SM	De 3 a 5 SM	De 5 a 10 SM	De 10 a 20 SM	Mais de 20 SM	Sem Renda
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>8.680</b>	<b>17,4</b>	<b>12,0</b>	<b>20,1</b>	<b>23,1</b>	<b>23,6</b>	<b>3,8</b>
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	15,0	20,4	42,7	4,2
Cambuí	9.950	4,7	5,7	18,2	26,6	42,5	2,4
Centro	6.163	11,8	15,3	32,5	23,1	14,7	2,5
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Pq. Universidades/CIATEC	371	44,6	17,0	10,9	13,0	10,9	2,9
Sousas	4.326	18,9	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
<b>Município de Campinas</b>	<b>283.441</b>	<b>27,5</b>	<b>18,2</b>	<b>23,0</b>	<b>13,3</b>	<b>9,8</b>	<b>8,1</b>

Fonte: Censo Demográfico 2000 – IBGE

Na tabela abaixo, observa-se que nos bairros Parque Taquaral, Parque Alto do Taquaral e Chácara Primavera, a porcentagem de responsáveis por domicílio com renda superior a 20 SM, é menor que a dos bairros Mansões Santo Antônio e Fazenda Santa Cândida, onde 35,9% dos responsáveis por domicílio possuem essa faixa de rendimento (cf. Tabela 04).

Tabela 4– Chefes de domicílio por faixa de renda – 2000 / Bairros da Área Dom Pedro

UTB	Bairros	Total de Chefes	Até 3 S.M.	De 3 a 5 S.M.	De 5 a 10 S.M.	De 10 a 20 S.M.	Mais de 20 S.M.	Sem Renda
23	Jd. Sta. Genebra, Vi. Costa e Silva, Vi. Miguel Vicente Cury	4.130	27,7	18,2	24,26	16,9	7,8	5,2
24	Mansões Sto. Antônio, Faz. Santa Cândida	1.987	9,6	6,4	14,5	30,4	35,9	3,3
25	Pq.Taquaral, Pq. Alto do Taquaral,Chácaras Primavera	2.563	14,9	12,0	21,5	21,8	27,9	3,0
<b>Área Dom Pedro</b>		<b>8.680</b>	<b>17,4</b>	<b>12,0</b>	<b>20,1</b>	<b>23,0</b>	<b>23,8</b>	<b>3,8</b>
<b>Município de Campinas</b>		<b>283.441</b>	<b>27,5</b>	<b>18,2</b>	<b>23,0</b>	<b>13,3</b>	<b>9,8</b>	<b>8,1</b>

Fonte: Censo Demográfico 2000 - IBGE

A partir das Tabelas 05 e 06, verifica-se que de 1991 para 2000, a Área Dom Pedro apresentou um aumento percentual de 20,1 domicílios. No município de Campinas verifica-se um aumento de 21,2%; em Barão Geraldo, 28,9%; em Sousas, 44,5%; e, em Gramado, 45,3%. Em relação a estas quatro últimas áreas, o acréscimo de domicílios na Área Dom Pedro foi inferior. Ainda assim, ele indica um incremento populacional, confirmando o processo de adensamento pelo qual a região vem passando, e que, atualmente, se mostra cada vez mais intenso. Já as áreas do Parque das Universidades e a área central de Campinas, indicam um processo de evasão populacional, a partir dos índices de 4,8% e 12,1%, respectivamente, de decréscimo no número de domicílios.

Tabela 5– Condição de uso dos domicílios – 1991 / Áreas de Campinas

ÁREA	DOMICÍLIO			TOTAL
	Particular		Coletivo	
	Permanente	Improvizado		
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>6.747</b>	<b>41</b>	<b>192</b>	<b>6.980</b>
Alphaville	328	03	04	335
Barão Geraldo	2.782	14	67	2.863
Cambuí	9.126	33	153	9.312
Centro	6.886	22	373	7.281
Gramado	663	13	21	697
Pq. Universidades/CIATEC	408	09	21	438
Sousas	2.323	07	122	2.452
<b>Município de Campinas</b>	<b>223.063</b>	<b>765</b>	<b>5.182</b>	<b>229.010</b>

Fonte: Censo Demográfico 1991 – FIBGE

Tabela 6 – Condição de uso dos domicílios – 2000/ Áreas de Campinas

ÁREA	DOMICÍLIO			TOTAL
	Particular		Coletivo	
	Permanente	Improvizado		
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>8.680</b>	<b>15</b>	<b>130</b>	<b>8.825</b>
Alphaville	1.067	07	0	1.074
Barão Geraldo	3.990	05	32	4.027
Cambuí	9.955	28	56	10.040
Centro	6.160	04	330	6.492
Gramado	1.268	01	06	1.275
Pq. Universidades/CIATEC	371	02	45	418
Sousas	4.326	14	81	4.421
<b>Município de Campinas</b>	<b>283.444</b>	<b>987</b>	<b>6.329</b>	<b>290.760</b>

Fonte: Censo Demográfico 2000 – IBGE

Segundo dados de 1991, a Área Dom Pedro apresenta médias de 07 cômodos e 04 pessoas por domicílio. No município, a média de cômodos por

domicílio é inferior - 5,5, e a média de pessoas por domicílio é superior – 6,8 (cf. Tabela 07).

**Tabela 7 – Média de pessoas e cômodos por domicílios – 1991 /Áreas de Campinas**

ÁREA	TOTAL DOMICÍLIOS	Nº Cômodos/ Domicílio	Nº Pessoas/ Domicílio
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>6.980</b>	<b>7,0</b>	<b>4,0</b>
Alphaville	335	5,7	3,9
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Cambuí	9.312	8,3	2,9
Centro	7.281	5,6	2,3
Gramado	697	11,3	4,0
Pq. Universidades/CIATEC	438	5,6	4,2
Sousas	2.452	6,1	3,4
<b>Município de Campinas</b>	<b>229.010</b>	<b>5,5</b>	<b>6,8</b>

Fonte: Censo Demográfico 1991 – FIBGE

Ao analisar as condições de ocupação dos domicílios, observa-se que na Área Dom Pedro 64,3% dos domicílios são próprios, percentual próximo ao do município de Campinas, que apresenta 69,6%. Já os domicílios alugados, representam 18,6%, enquanto no município eles representam 17,7%, o que indica que a Área Dom Pedro possui um índice superior de domicílios alugados em relação às outras áreas e ao município como um todo, ficando abaixo apenas da área do Centro e do Cambuí, que apresentam percentuais de 51,5% e de 29,8%, respectivamente (cf. Tabela 08).

Tabela 8– Condição de ocupação dos domicílios – 2000 / Áreas de Campinas

ÁREA	Domicílio Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em aquisição		
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>64,3</b>	<b>65,1</b>	<b>8,6</b>	<b>18,6</b>	<b>7,7</b>
Alphaville	79,0	75,2	3,8	10,9	10,1
Barão Geraldo	78,6	67,4	11,2	13,6	7,8
Cambuí	66,6	61,2	5,4	29,8	3,6
Centro	44,1	40,4	3,7	51,5	4,4
Gramado	85,4	73,7	11,7	8,7	5,9
Pq. Universidades/CIATEC	56,5	53,3	3,2	14,0	29,5
Sousas	77,1	69,2	7,9	12,0	27,1
<b>Município de Campinas</b>	<b>69,6</b>	<b>57,2</b>	<b>12,4</b>	<b>17,7</b>	<b>12,6</b>

Fonte: Censo Demográfico 2000 – IBGE

Frente aos dados acima citados, conclui-se que a área de estudo – Área Dom Pedro, é uma região valorizada de Campinas, tendo em vista as faixas de rendimento dos chefes de domicílio, o número de cômodos por domicílio e a quantidade de domicílios próprios.

Vale ressaltar que, em relação às áreas de Barão Geraldo e Gramado, as médias da Área Dom Pedro mostram-se inferiores, já que as primeiras são as áreas mais valorizadas do município de Campinas, indicando a concentração de uma população de alto poder aquisitivo.

#### 2.4.2. Características de uso e ocupação do solo

A área de estudo começou a ser ocupada a partir dos anos 1950, porém, nos bairros onde se verifica a concentração de condomínios e loteamentos fechados, assim como outras tipologias características das áreas de dispersão, a ocupação é bem mais recente, por volta da década de 1990.

O primeiro condomínio fechado de Campinas surgiu nessa região, no bairro Parque Taquaral. Atualmente, a área apresenta uma grande quantidade desse tipo de empreendimento, que vêm se proliferando intensamente desde os

anos 2000. A grande maioria se concentra próximo ao Parque Dom Pedro Shopping, no bairro Mansões Santo Antônio e no loteamento residencial Villa Bella.

Apesar de apresentar empreendimentos de alto padrão, voltados para uma população de média e alta renda, ela é precária no que diz respeito à oferta de espaços públicos de qualidade, como parques e praças, de atividades de entretenimento e lazer, de estabelecimentos comerciais e de serviços de caráter local, e em relação à qualidade das ruas e passeios. Sobretudo nas áreas de concentração de condomínios fechados, nota-se a ausência da circulação de pedestres, ocorrendo apenas em certos horários da manhã e da tarde, por ocasião de entrada e saída de funcionários que trabalham na região. É possível afirmar que, alguns fatores que explicam essa ausência de pedestres são: o predomínio do uso do automóvel, a falta de espaços de convívio que introduzam dinâmica às ruas, e a precariedade dos passeios públicos.

**Figura 4 e 5– Ruas vazias e confinadas por muros entre os condomínios fechados/ Rua com passeio interrompido**



Fonte: Mariana V. Faleiros (dez 2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (dez 2008)

O Taquaral, embora seja predominantemente residencial, é o bairro mais próximo da área a apresentar uma relativa diversidade de comércio e serviços, equipamentos urbanos e espaços públicos de qualidade - o Parque do Taquaral, haja visto que possui um tecido urbano consolidado, que se desenvolve desde a década de 1950.

Dessa maneira, os moradores da região precisam buscar em grandes centros comerciais ou em outras partes da cidade, estabelecimentos de comércio, serviços e as opções de lazer. Com a inauguração do Parque Dom Pedro

Shopping, em 2002, essa demanda da área é atendida, já que ele oferece uma grande variedade de estabelecimentos comerciais, de serviços e atividades de lazer, permitindo que a população realize suas atividades sem precisar sair da região.

Desde a inauguração do Parque Dom Pedro Shopping até os dias de hoje, foram implantados diversos empreendimentos residenciais em suas áreas envoltórias, especialmente no bairro Mansões Santo Antônio, cujo tecido urbano se encontrava pouco consolidado e com grandes áreas livres, e no Loteamento Villa Bella, o qual só foi urbanizado no final dos anos 1990 e início dos anos 2000. Tudo indica que a implantação do empreendimento valorizou e atraiu grandes investimentos para a área, resultando em um acelerado crescimento da região, aumentando a concentração de loteamentos e condomínios fechados.

Pode-se considerar, através de mapas e fotos aéreas, que a região passou por três etapas de expansão, que se diferenciam pelo padrão de ocupação do tecido urbano.

Na primeira etapa, são urbanizados os bairros Parque Taquaral, Chácara Primavera e Jardim Santa Genebra, de maneira contínua ao bairro Taquaral, seguindo uma malha urbana que já vinha se consolidando desde a década de 40. Esses bairros possuem caráter residencial, e são ocupados, predominantemente, por residências unifamiliares. Como já mencionado, alguns condicionantes de ocupação dessas áreas são a inauguração da Rodovia Dom Pedro I, a implantação dos pólos de alta tecnologia, e das universidades UNICAMP e PUC-Campinas, ou seja, nesta fase os grandes investimentos urbanos são realizados, principalmente, pelo poder público.

Na segunda etapa, verificada por volta da década de 90, os bairros já urbanizados com a presença de grandes vazios, como é o caso do Mansões Santo Antônio, são ocupados, predominantemente, por condomínios fechados verticais. Devido à inserção de edifícios residenciais e à localização próxima às universidades UNICAMP e PUC-Campinas, nesse período, grande parte do incremento populacional se deu por estudantes, já que a única opção de moradia

para eles até então, era o distrito de Barão Geraldo ou os bairros mais centrais da cidade.

Na terceira etapa, que se encontra ainda em desenvolvimento, iniciada a partir dos anos 2000, após a implantação do Parque Dom Pedro Shopping, verificou-se o começo de um intenso processo de crescimento, e a área passou a ser ocupada, principalmente, pelos condomínios fechados. Também são inaugurados estabelecimentos de comércio e serviços e pequenos centros comerciais de caráter local, de propriedade e gestão condominial. Atualmente, encontra-se em fase de implantação, o primeiro condomínio horizontal de escritórios da região.

Vale ressaltar que em cada uma das três etapas a produção do espaço urbano ocorreu de forma diferenciada, passando de um modelo onde, inicialmente, ele é produzido pelo poder público, para um onde se observa uma mescla entre a atuação do poder público e da iniciativa privada, e, finalmente, para o modelo atual, caracterizado pela predominância do interesse privado na realização de grandes investimentos urbanos.

Na primeira etapa, por exemplo, ocorre uma pesada intervenção do poder público, através da realização de grandes investimentos, como a implantação da UNICAMP, da Rodovia Dom Pedro I e Pólo de Alta Tecnologia de Campinas; primeiros grandes equipamentos urbanos instalados na região, e principais condicionantes de sua ocupação. Na segunda etapa, ainda se nota a intervenção do poder público, porém, a iniciativa privada entra em cena, e realiza diversos investimentos na região, principalmente, em decorrência da grande demanda de comércio, serviços, habitação etc, gerada após a implantação da UNICAMP. Já na terceira etapa, a atuação da iniciativa privada é predominante, senão exclusiva, e é responsável pela realização de grandes investimentos, sobretudo de propriedade privada e uso privado ou coletivo, como os condomínios fechados residenciais e comerciais, *shopping-centers* etc, além de participar na construção de vias municipais, como é o caso do prolongamento da Avenida Guilherme da Silva, adjacente ao Parque Dom Pedro Shopping, executada através de uma parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Este processo de transferência do poder público para o interesse privado na

realização de grandes investimentos urbanos ocorre, não só na área de estudo, mas de maneira generalizada, mostrando-se bastante difícil de ser revertido, e de ser retomado pelo poder público, o controle do planejamento e da produção do espaço urbano.

A proximidade de empresas voltadas para o desenvolvimento de alta tecnologia, localizadas na Rodovia Dom Pedro I e a transferência da Cidade Judiciária para a região<sup>13</sup>, também foram fatores relevantes na ocupação da área, influenciando no aumento de empreendimentos residenciais e alterando o perfil da população. O incremento populacional gerado por profissionais altamente qualificados dessas empresas e do poder judiciário, é um dos fatores que explica a alta faixa de rendimento dos responsáveis por domicílios nessa porção do município.

O acelerado crescimento da área, marcado pela ocupação por empreendimentos residenciais, resultou no aumento da densidade populacional. A partir de dados de 2000, observa-se a taxa de 321,0 hab/ha. A média, superior à taxa do município e das outras áreas analisadas, e inferior apenas aos bairros centrais, altamente verticalizados, é referente a um período anterior ao atual, onde se observa um processo de concentração de condomínios fechados, o que sugere que hoje, a densidade é ainda mais elevada (cf. Tabela 09).

---

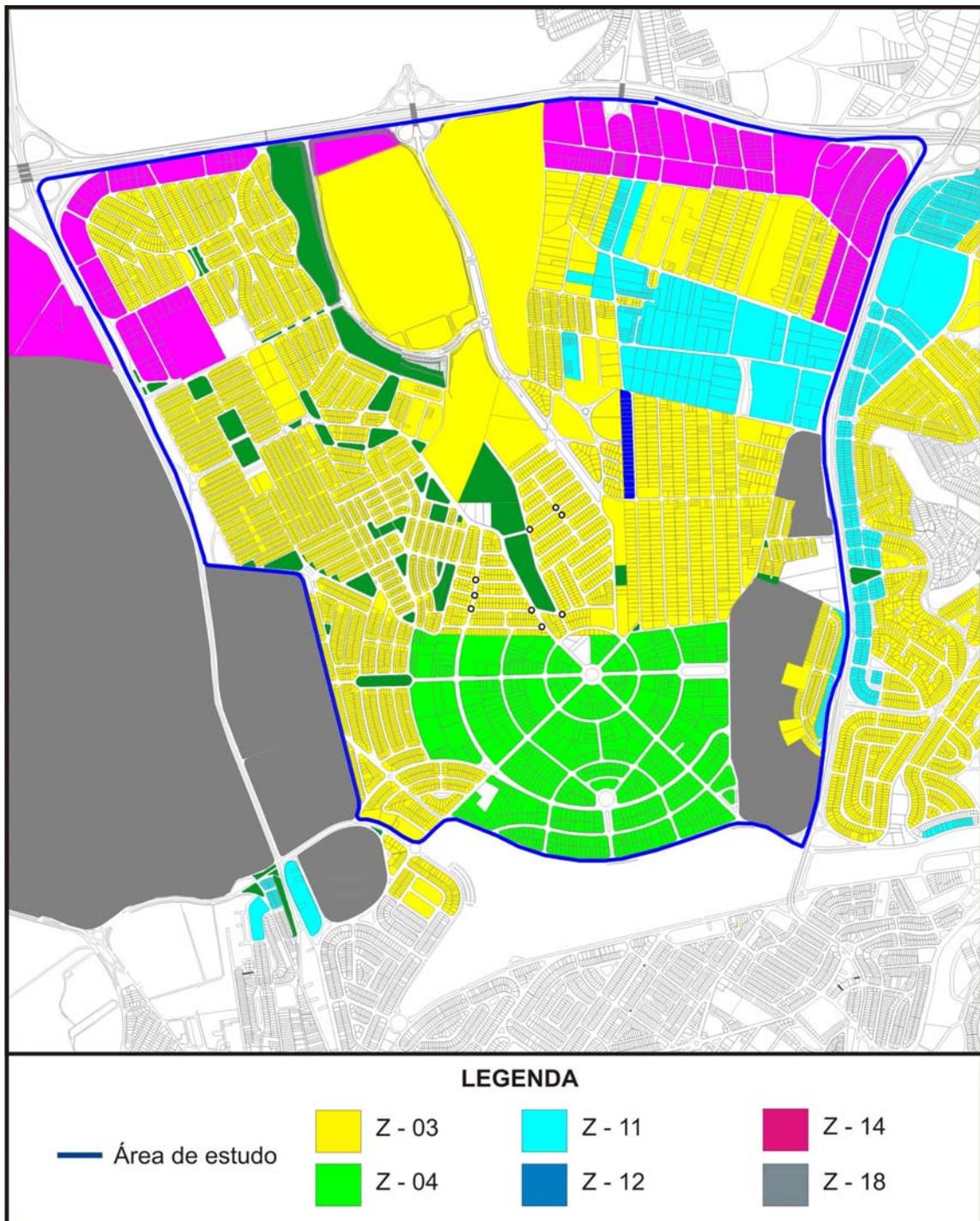
<sup>13</sup> A Cidade Judiciária de Campinas foi transferida para a região em julho de 2005, e foi construída para concentrar toda a estrutura judiciária do município.

Tabela 9 - Densidade Média Populacional – 2000

ÁREA	População Total	Área (Km <sup>2</sup> )	Densidade Média (hab/ha)
<b>Área Dom Pedro</b>	<b>29.860</b>	<b>10,26</b>	<b>321,0</b>
Alphaville	3.861	10,04	38,4
Barão Geraldo	14.166	12,44	11,4
Cambuí	24.895	2,66	935,3
Centro	13.458	1,28	1.047,2
Gramado	4.817	7,35	65,5
Pq. Universidades/CIATEC	1.454	14,82	9,8
Sousas	15.075	18,39	82,0
<b>Município de Campinas</b>	<b>969.386</b>	<b>789,50</b>	<b>122,8</b>

Fonte: Censo Demográfico 2000 – IBGE

**Mapa 9 - Zoneamento da Área de estudo**



Fonte: Informações obtidas na Prefeitura Municipal de Campinas e inseridas pela autora sobre mapa base da PMC.

A partir do Mapa 09, observa-se que a área possui o seguinte zoneamento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Campinas:

**-Z03** - zona estritamente residencial, destinada aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização;

**-Z04** - zona estritamente residencial, destinada aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio local básico será permitido com restrições quanto à localização;

**-Z11** - zona destinada basicamente ao uso comercial, de serviços e institucional, de pequeno e médio porte;

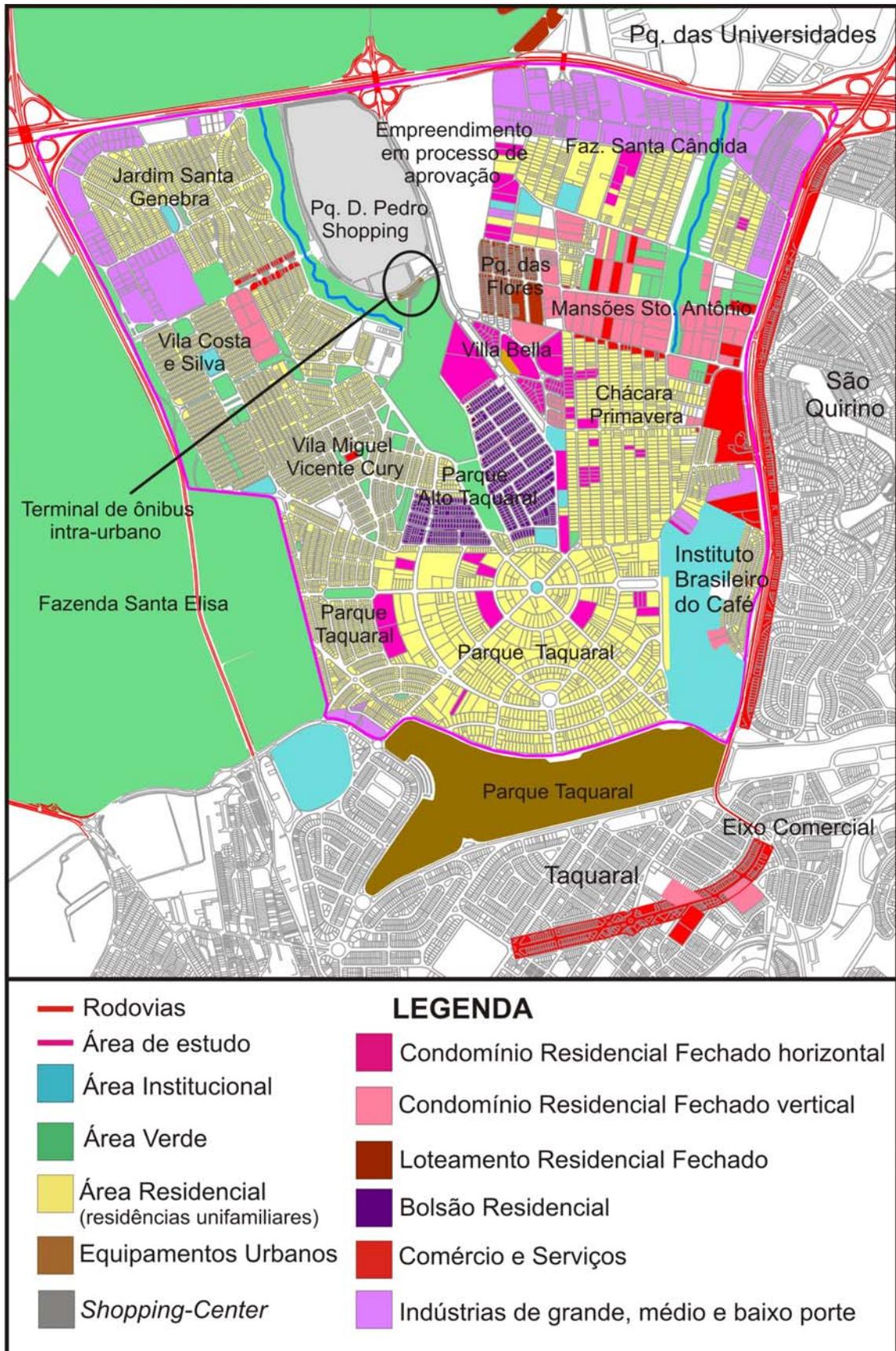
**-Z02** - zona destinada basicamente ao uso comercial, de serviços e institucional, de médio e grande porte;

**-Z14** - zona destinada ao uso industrial não incômodo, de pequeno, médio e grande porte e ao uso comercial, de serviços e institucional, de pequeno, médio e grande porte;

**-Z18** - zona destinada à proteção de áreas e/ou espaços de interesse ambiental e à preservação de edificações de interesse sócio-cultural;

O Parque Dom Pedro Shopping, está inserido em uma gleba cujo zoneamento permite a instalação de equipamentos comerciais de grande porte apenas em uma pequena parcela de sua área. Sua maior parte encontra-se em uma área estritamente residencial, sendo permitido o comércio apenas de âmbito local. Nas áreas onde se permite o uso industrial, pode-se verificar que é exatamente este o uso que ocorre (cf. Mapa 10). Nas demais áreas, o uso predominante é o residencial, também de acordo com o definido no zoneamento. Já no bairro Mansões Santo Antônio, ocupado predominantemente por condomínios residenciais verticais, se observa, hoje, apenas um pequeno eixo comercial ao longo da Rua Jasmim, embora, de acordo com o zoneamento, a área devesse ser destinada, basicamente, ao uso comercial.

Mapa 10 - Uso e Ocupação do solo da Área de estudo



Fonte: Dados inseridos pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas.

A partir do mapa de uso e ocupação do solo (cf. Mapa 10), observa-se que os bairros que compõem a área de estudo têm caráter predominantemente residencial. No Jardim Santa Genebra, Vila Costa e Silva, Vila Miguel Vicente Cury, Parque Taquaral e Chácara Primavera, a tipologia predominante é a residência unifamiliar.

**Figura 6 - Foto aérea do Parque Dom Pedro Shopping e Bairro Jardim Santa Genebra**



Fonte: Letícia Wassal (2009)

No Jardim Santa Genebra, nota-se apenas um conjunto de condomínios residenciais verticais. Na avenida principal do bairro, a qual faz a ligação com o Parque Dom Pedro Shopping, há uma pequena concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços de caráter local. A porção contígua às rodovias Dom Pedro I e Milton Tavares de Sousa, concentra indústrias químicas, farmacêuticas e metalúrgicas de grande porte.

**Figura 7- Vista do bairro Jd. Sta. Genebra - conjunto de edifícios residenciais**



Fonte: Mariana V. Faleiros (dez 2008)

**Figura 8- Vista do Bairro Jd. Sta. Genebra - predomínio de residências unifamiliares**



Fonte: Mariana V. Faleiros (dez 2008)

Na Vila Costa e Silva e Vila Miguel Vicente Cury, verifica-se um padrão de urbanização precário, ao contrário dos bairros Parque Taquaral, Chácara Primavera, Mansões Santo Antônio, Villa Bella e Parque Alto Taquaral, que apresentam um alto padrão de urbanização. Em 2000, o loteamento Parque Alto Taquaral entrou com pedido de fechamento na Prefeitura Municipal de Campinas, o qual foi autorizado e, posteriormente, revogado, em outubro de 2001. Hoje, ele se configura como um bolsão residencial. Já o Parque das Flores, embora se apresente como um loteamento fechado, não possui licença da Prefeitura para tal.

Na Fazenda Santa Cândida, na porção próxima ao Parque das Universidades, observa-se uma concentração de indústrias de pequeno e médio porte e de estabelecimentos comerciais. O restante do bairro é predominantemente residencial, com padrão de urbanização também precário: há ruas não pavimentadas e passeios inexistentes, o que resulta em pouca circulação de pedestres, tornando as ruas ociosas.

**Figura 9- Ruas sem passeio e sem entradas ou fachadas voltadas para elas, cercada pelos muros altos das residências unifamiliares no bairro Fazenda Santa Cândida**



Fonte: Google Earth (2008)

O bairro Chácara Primavera, embora presente, predominantemente, residências unifamiliares, vem sendo ocupado, desde os anos 2000, também pelos condomínios horizontais residenciais, como o Casas d' Itália, inaugurado em 2003, e condomínios comerciais, como o The Mall, inaugurado em 2009. Estes pequenos centros comerciais, de propriedade e gestão condominial, surgem para atender a uma escala local, e vêm se tornando cada vez mais frequentes em áreas que concentram condomínios e loteamentos fechados. Na área de estudo, embora se localizem próximos ao Parque Dom Pedro Shopping, que oferece tudo o que se encontra nos pequenos centros comerciais, estes possuem uma grande demanda, já que se voltam a outra escala de atendimento: a moradores de condomínios fechados situados nas proximidades, evitando que os mesmos tenham que se deslocar muito além de suas residências para realizar pequenas atividades cotidianas.

**Figura 10 – Condomínio horizontal residencial Casas d' Itália**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

**Figura 11– Condomínio comercial The Mall**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

**Figura 12 e 13 – Condomínios residenciais horizontais fechados**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

No bairro Mansões Santo Antonio a ocupação é bastante recente e se caracteriza pelo predomínio de condomínios residenciais verticais. Ele também apresenta estabelecimentos de comércio e serviços, localizados na Rua Jasmim. Essa via possui intenso tráfego, uma vez que é um dos trajetos de ligação entre o Parque Dom Pedro Shopping e os bairros centrais do município.

**Figura 14 – Concentração de condomínios residenciais verticais**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

**Figura 15 - Vista de condomínios residenciais verticais na Rua Jasmim**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

O loteamento residencial Villa Bella, último bairro urbanizado da região, desde o início de sua ocupação, é caracterizado pela concentração de condomínios residenciais, sobretudo horizontais. Apresenta empreendimentos de alto padrão, voltados para uma população de média e alta renda.

O loteamento Villa Bella é constituído por empreendimentos de grandes incorporadoras e construtoras, sendo produzido, quase em sua totalidade, por um pequeno grupo de especuladores imobiliários (cf. Anexo 01).

**Figura 16– Condomínios verticais e horizontais do loteamento Villa Bella. Ao fundo, grande conjunto de condomínio vertical da Rossi Residencial**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

## CAPÍTULO III - O PARQUE DOM PEDRO SHOPPING

---

### 3.1. O *shopping-center* e a cultura de consumo contemporânea

*Os movimentos aleatórios entrelaçados dos clientes de um supermercado são mais ricos que qualquer dança contemporânea – Allan Kaprow*

Os *shopping-centers* atuais, de acordo com Crotti (apud PADILHA, 2006), são verdadeiras “catedrais da mercadoria”. Segundo o autor, esses centros comerciais se transformam em lugares onde se observa o “rito social do consumo” e a divulgação da “religião do mercado”.

Aparece então um novo lugar de referência onde todos se encontram, lugar de uma nova sociabilidade que permite aculturar as grandes massas e levá-las ao modelo da produção industrial, e então, da circulação das mercadorias, das pessoas e dos produtos confundidos. (CROTTI apud PADILHA, 2006, p. 33).

Seguindo a mesma linha de raciocínio, para Padilha o *shopping-center* é um “templo da sociedade de consumo, que reflete os valores e as ideologias de um sistema capitalista numa época neoliberal, propagada como globalização”. (PADILHA, 2006, p. 21).

Espaço privado, propagado como público, simulando uma nova cidade, mais limpa, mais bonita e mais segura que a cidade real, o *shopping-center* é um complexo comercial que afeta as noções de cultura, cidadania, urbanidade, lazer e subjetividade.

Padilha denomina tal espaço, de *shopping-center* híbrido, e o compara a “uma ‘catedral’, onde uma parcela da população idolatra as mercadorias e vivencia lazeres reificados” (PADILHA, 2006, p. 38).

No entanto, o estranhamento causado pelo *shopping-center*, não se dá apenas sobre a população que pode desfrutá-lo:

“a outra parcela da população sem acesso real a esse templo, mas com consciência de que se trata de um espaço ‘chique demais’ ou ‘bonito demais’, tem de se contentar com o desejo de conhecê-lo ou de um dia poder freqüentá-lo” (PADILHA, 2006, p. 38).

O *shopping-center* é um espaço de segregação social. De acordo com as entrevistas realizadas pela autora, as pessoas que freqüentam *shopping-centers* o reconhecem como um espaço de livre acesso, já que não é necessário pagar para entrar, mas também reconhecem que é um local onde não se vêem circulando pessoas de camadas mais pobres da população.

A autora afirma que os shoppings discriminam a população que não pode pagar pelos produtos e serviços que oferecem, mas, sobretudo, excluem aqueles que não conseguem decodificar seus sinais. Para Padilha, esse fator explica a segurança encontrada pelas classes privilegiadas em tais espaços, em detrimento dos espaços públicos, justificando o bloqueio de acesso feito às camadas mais pobres da população, consideradas indesejadas e ameaçadoras da ordem artificialmente estabelecida em tais espaços.

Inicialmente criados para a circulação de mercadorias, os *shopping-centers* estão se tornando, cada vez mais, locais de busca da realização pessoal através do consumo; de identificação de grupos sociais; de segregação mascarada pelo apelo à segurança; do enfraquecimento do homem como ser social e de seu fortalecimento como consumidor; da materialização dos sentimentos; e de ocupação do tempo livre das pessoas.

A ocupação do tempo livre nos shoppings indica a submissão do lazer ao mercado, da mesma forma como acontece em viagens feitas a partir de pacotes turísticos ou em clubes temáticos, cujas atividades são previamente programadas, fazendo com que o “tempo livre” não seja de fato livre<sup>14</sup>. Além disso, na sociedade capitalista faz-se necessário ocupar o “tempo livre”, uma vez que o ócio é condenado em um sistema que depende da produtividade acelerada.

### **3.2. Shopping-Center: Origem e Desenvolvimento**

Os *shopping-centers*, tais como os conhecemos atualmente, refletem toda uma cultura norte-americana, porém, é possível fazer uma associação de suas raízes à Europa do século XIX, com o surgimento das galerias de Paris.

---

<sup>14</sup> Sobre o “Turismo e a Produção do Não-Lugar”, ver Carlos (1999).

As galerias, impulsionadas pelo advento da vida pública e viabilizadas, em grande parte, pelas novas estruturas urbanas como o trem, pelo desenvolvimento das indústrias têxteis, pelo uso do ferro nas construções, e pelo uso do vidro, que permitiu a invenção da vitrine, eram grandes centros comerciais, onde se vendiam mercadorias de luxo. Era a primeira vez que as lojas deixavam de ter um caráter de fábrica, lar e loja, e passavam a ser exclusivamente comerciais.

Como a produção era feita em massa, havia a necessidade de criar uma massa de consumidores, o que era inviável no comércio tradicional das ruas parisienses, e que se tornou possível através da criação dos grandes *boulevards* na década de 1860, pelo barão Haussmann<sup>15</sup>.

O desenvolvimento do comércio acelerou a produção e o consumo de mercadorias, além de ser responsável por grandes transformações e pela redefinição do espaço público nas cidades. A configuração urbana medieval passa a ser insuficiente, e as cidades tornam-se o palco onde multidões se concentram, criando um novo ritmo para a vida em sociedade.

Foi a partir desse momento, que se introduziu na sociedade europeia, a “cultura de consumo”. Essa cultura não se refere apenas ao consumo de mercadorias, mas sim, ao consumo de um conjunto de imagens e símbolos associados aos bens materiais, além da mudança de comportamento e dos modos de agir e pensar (TASCHNER apud PADILHA, 2006, p. 43).

Segundo Featherstone (1995, p. 31), a cultura do consumo baseia-se em três premissas básicas:

1. A expansão da produção capitalista leva ao acúmulo de bens de consumo e, dentro desta rede, tanto mais bens, mais locais de venda e, conseqüentemente, mais consumo;
2. Os bens adquiridos são utilizados muitas vezes para a distinção social, para a satisfação da posse e para a estatização, sendo que o produto,

---

<sup>15</sup> Sobre o período de Haussmann em Paris, ver Sennet (2006) e Benjamin (1991).

propriamente dito, muitas vezes deixa de ter sua função material e ganha “vernizes” de requinte, luxo e beleza;

3. O ato do consumo passa a agregar um prazer emocional ao se adquirir algo. O abstrato passa a interpolar o concreto e o sonho, a fantasia e o desejo passam a fazer parte do processo de escolha e compra de produtos. Este item explica a atmosfera fantástica construída em muitos *shopping-centers* para que o cliente compartilhe deste inconsciente emotivo que o envolve.

Sennet (2006, p. 47), na mesma direção, afirma que a “cultura do consumo” está associada ao declínio da esfera pública e ao aumento da importância da esfera privada, já que o capitalismo deslocou o foco das pessoas para as coisas, fazendo com que elas buscassem sentidos pessoais em objetos materiais. Essa fetichização em torno do consumo e dos produtos encontrava, nas Exposições Universais, sua vitrine principal, que, além de celebrarem as galerias e as lojas de departamento, auxiliavam na apresentação e introdução de novos produtos.

As mercadorias passam a ser adquiridas pelo simples prazer de comprar algo novo, e o valor-de-uso é substituído pelo valor-de-troca. A propaganda é a principal protagonista neste momento, fazendo a mistificação dos objetos.

Apesar da influência das galerias e, principalmente, das lojas de departamento norte-americanas na criação dos *shopping-centers*, é interessante ressaltar a mudança do “negócio”, observada entre os dois primeiros centros comerciais e os *shopping-centers*. Nas galerias e lojas de departamento, o empreendedor era responsável pela compra e comercialização de todas as mercadorias, já nos shoppings, o empreendedor é responsável pela construção e comercialização dos espaços das lojas, que são vendidas para os comerciantes e, estes sim, comercializam as mercadorias. Assim, verifica-se, inicialmente, a comercialização de mercadorias e, posteriormente, a comercialização de espaços.

### 3.2.1. Surgimento e desenvolvimento do *shopping-center* nos Estados Unidos

Nos Estados Unidos, as lojas de departamento são as grandes inspiradoras dos *shopping-centers*. Elas surgem como resposta ao problema da produção em massa e da distribuição, surtindo grande sucesso em função da variedade de mercadorias oferecidas.

As condições apresentadas pelas cidades norte-americanas, como o intenso congestionamento de automóveis e pedestres, a popularização do automóvel, e da geladeira e do *freezer*, permitindo que compras maiores fossem estocadas, criaram a oportunidade para o surgimento dos *shopping-malls*.

Os *shopping-malls* foram criados pelo arquiteto vienense Victor Gruen no final dos anos 1930. Em 1940, ele já havia se tornado um proeminente designer de shoppings e lojas em Nova York e, ao final da década, Gruen introduz o conceito de *shopping-center* regional, devido à nova paisagem urbana criada em função do automóvel, influenciando o curso do desenvolvimento urbano norte-americano. Esses empreendimentos, fechados, destinados às compras, e cercados por vagas de estacionamento, localizavam-se nos arredores das cidades, onde havia mais espaço disponível, e perto das auto-estradas, o que garantia fácil acesso a estes estabelecimentos, devido ao uso das rodovias e à mecanização dos transportes (WALL, 2005).

Já no final de sua carreira, a “morte” das cidades em contraste com o desenvolvimento dos subúrbios, faz Gruen deslocar sua atuação dos *shopping-centers*, para os projetos de revitalização de centros urbanos, sendo conhecido como o “salvador dos centros urbanos”, ou ainda, como o “novo urbanista” (WALL, 2005). No entanto, os *shopping-centers*, sobretudo os regionais, não pararam de ser criados e de se expandir, contribuindo, sobremaneira, para a produção do espaço urbano disperso.

Atualmente, os Estados Unidos são o país que concentra o maior número de *shopping-centers* no mundo. Já em 1985, 50% do comércio do país era realizado nesses locais, contando com 27 mil estabelecimentos (FRÚGOLI, 1989, p.30).

### 3.2.2. Surgimento e desenvolvimento do *shopping-center* na Europa

Os primeiros países da Europa a aceitarem o novo conceito de centro comercial criado pelos Estados Unidos - os *shopping-centers* -, foram a Grã-Bretanha, França e Alemanha (PADILHA, 2006).

Na Grã-Bretanha, destaca-se a quantidade e a grande dimensão dos centros comerciais, devido à capacidade de investimentos do país e da ausência de legislação urbanística relativa a instalações comerciais. Na Alemanha, desenvolveram-se mais centros comerciais especializados em setores como jardinagem, eletrônica, equipamentos pessoais, *bricolage*, alta costura, antiquários, entre outros. No entanto, em função de regulamentações locais que priorizavam o comércio dos centros das cidades, o país sofreu uma retração nos investimentos em *shopping-centers* (PADILHA, 2006).

Na França, os primeiros *shopping-centers* surgem em 1963 e, apenas em 1969, eles atingem as dimensões dos *shopping-centers* americanos, ou seja, uma área construída superior a 50 mil metros quadrados. Hoje se verifica um crescimento regular no tamanho dos *shopping-centers* e a união do comércio ao lazer (PADILHA, 2006).

Os fatores principais que contribuíram para o rápido desenvolvimento dos *shopping-centers* franceses foram: a crescente dificuldade de acesso ao centro por automóvel devido à falta de estacionamentos; o aumento da população, gerando uma demanda por habitações em áreas periféricas das cidades; a falta de tempo que afetou o modo de consumo, fazendo o consumidor concentrar as compras em apenas um dia da semana e estocar os produtos, o que gerava a necessidade de ir aos centros comerciais motorizado; e a procura por lugares agradáveis para ir às compras (PADILHA, 2006).

Os centros comerciais instalados em áreas periféricas, concentrando uma grande diversidade de produtos em um mesmo lugar, possibilitando economizar tempo e, sobretudo, unir comércio e lazer, foram características que tornaram os shoppings atraentes aos franceses. Eles se tornaram locais em que as pessoas iam não só para consumir, mas, principalmente, para passear e se divertir.

Segundo Padilha (2006, p. 66), a importância da vida “extracomercial” dos *shopping-centers*, faz com que muitos deles sejam considerados uma segunda cidade. Exemplo disso é o caso da França, onde os shoppings possuem os mesmos nomes das regiões ou cidades onde são instalados: Parly 2, Boissy 2, Villeneuve 2 etc.

Entretanto, vale lembrar que a associação de comércio e lazer, embora seja feita em nome da preocupação pela qualidade de vida de seus usuários é, sobretudo, uma estratégia econômica.

O que é preciso compreender bem é que o nosso negócio é econômico, não se trata de nos dar prazer associando lazer ao comércio. Nós, nesse métier, somos todos mais ou menos comerciantes: nosso objetivo é ganhar dinheiro, então, se hoje temos uma reflexão a respeito do lazer, é porque sabemos que criando lazer, espaços de vida, lugares de vida, ambientes simpáticos, isso vais nos trazer mais dinheiro [...] E hoje nós não encontramos nada mais do que criar espaços de vida, de fazer evoluir os centros comerciais nessa linha para atrair mais os visitantes. (PADILHA, 2006, p.67-68 - Entrevista concedida pelo diretor adjunto do Centre Commercial La Toison d'Or, em Dijon, França, em 12 de junho de 2001).

### **3.2.3. Surgimento e desenvolvimento do *shopping-center* no Brasil**

O primeiro grupo a investir em *shopping-centers* no Brasil, foi a Iguatemi Empresa de Shopping-Centers S.A. Ela inaugurou o Iguatemi São Paulo, em 1966, que se tornou uma nova centralidade comercial da cidade. Localizado na Avenida Faria Lima, estabelecia como premissas, o luxo e a exclusividade. Desde então, a empresa expandiu suas atividades implantando empreendimentos em todo o país, alcançando sua posição atual de liderança no setor.

O período em que os *shopping-centers* surgem no Brasil, caracteriza-se por ser um momento no qual o capitalismo necessitava de monopólio do espaço, para a reprodução contínua e acelerada do capital (PINTAUDI, 1992). Cerca de 20% da população concentrava a renda do país, evidenciando um crescimento de luxuosos *shopping-centers* de um lado e de pobreza de outro.

Na década de 1970, verifica-se um grande crescimento econômico nos setores industrial e de serviços e, paralelamente, um aumento do poder de

compra pelos assalariados. A partir de 1980, o processo de expansão de *shopping-centers* se consolida, mostrando-se irreversível.

O crescimento dos *shopping-centers* no Brasil está associado ao crescimento populacional que se intensificou a partir dos anos 1960. Pintaudi (1992) afirma que, entre 1960 e 1980, houve um aumento significativo nas cidades com mais de um milhão de habitantes, assim como nas cidades com mais de cem mil habitantes. De acordo com dados do IBGE e da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping-Centers), as cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte concentram 10% da população do país, assim como a maior quantidade de *shopping-centers*.

Entretanto, a concentração desse tipo de empreendimento nesses três estados, não se deve apenas ao fato do elevado contingente populacional, mas, sobretudo, pelo alto poder aquisitivo dos mesmos (PINTAUDI, 1992).

**Tabela 10– Número de *shopping-centers* nas vinte maiores capitais brasileiras em 2009**

<b>20 Maiores Capitais</b>	<b>Nº shoppings</b>	<b>ÁREA BRUTA LOCÁVEL</b>
<b>São Paulo</b>	<b>49</b>	<b>1.746.042</b>
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>32</b>	<b>905.420</b>
<b>Belo Horizonte</b>	<b>15</b>	<b>273.347</b>
Porto Alegre	14	297.128
Curitiba	13	290.453
Brasília	11	280.666
Salvador	10	295.724
Goiânia	8	142.588
Fortaleza	8	197.081
Recife	5	154.314
Natal	5	106.735
Manaus	6	133.190
João Pessoa	3	83.300
Florianópolis	3	71.154
Cuiabá	4	100.206
Campo Grande	2	33.500

Aracajú	2	68.089
Belém	2	72.067
Teresina	2	40.629
São Luís	2	37.731
Porto Velho	1	29.964
Maceió	1	33.868
Palmas	1	27.000
Vitória	2	47.793
<b>Total</b>	<b>201</b>	<b>5.467.989</b>
<b>Total no Brasil</b>	<b>384</b>	<b>89.000.000</b>

Fonte: ABRASCE, Junho 2009. Dados referentes aos shoppings associados.

Segundo a ABRASCE, os *shopping-centers* vêm apresentando um grande desenvolvimento: dados de 2008 apontam um crescimento de 11,4% em relação ao ano de 2007, resultando em um faturamento de 64,6 bilhões. A ABRASCE atribui tal desempenho aos investimentos estrangeiros verificados neste setor, à abertura de capital na bolsa de valores, à excelente gestão dos empreendedores e ao aumento do número de empreendimentos em todo o Brasil: em 2008 foram inaugurados doze *shopping-centers*, somando 8,9 milhões de metros quadrados de área bruta locável.

Além disso, a associação afirma que a “indústria de *shopping-centers*”, como ela denomina este setor do mercado, contribui consideravelmente para a economia local, regional e nacional, sendo responsável por 18,3% da venda no varejo nacional e por 2% do PIB (Produto Interno Bruto). Ela enfatiza também, a importância dos shoppings na geração de empregos, já que os mesmos empregaram 720,9 mil pessoas até junho de 2009.

Tabela 11– Dados gerais dos *shopping-centers* no Brasil ano a ano

Ano	Nº shoppings	ABL	Lojas	Cinemas	Faturamento (R\$ mi)	Empregos (mil/mês)	Tráfego pessoas (milhões/mês)
2000	281	5.100	34.300	925	26.136	328,0	125
2001	294	5.200	36.300	943	28.750	400,0	135
2002	303	5.500	38.700	1.009	31.705	441,0	160
2003	317	5.600	39.437	1.038	35.909	453,0	175
2004	326	6.200	40.803	1.098	41.591	476,6	185
2005	335	6.348	42.363	1.115	45.471	488,3	181
2006	351	7.492	52.734	1.315	50.000	524,0	203
2007	365	8.300	62.086	1.970	58.000	629,7	305
2008	377	8.600	65.500	2.200	64.600	720,9	325
Abr/2009	379	8.700	65.500	2.200	64.600	720,9	325

Fonte: ABRASCE, Junho 2009. Dados referentes aos shoppings associados.

O sucesso dos *shopping-centers* não se dá apenas pelo consumismo exacerbado que se verifica nas sociedades contemporâneas. Embora o consumo impulse e caracterize tais empreendimentos, há outros fatores que merecem ser ressaltados.

Um dos fatores mais proeminentes, é a segurança que eles representam, fazendo com que seus usuários sintam-se alheios aos problemas urbanos, e passem a abrir mão de sua liberdade nos espaços públicos, em troca da segurança e conforto desses espaços controlados. Além disso, embora os corredores dos *shopping-centers* sejam, de fato, mais seguros que as ruas da cidade, a segurança nesses espaços cumpre, sobretudo, a função de “ordenar” e “higienizar” o local: não se vêem circulando pedintes, pessoas de rendas mais baixas, assim como não há sujeira, gritaria e tumulto. Essa “limpeza” cria uma atmosfera de ilusória segurança, a qual se sobrepõe à liberdade individual, já que as pessoas têm de se encaixar em padrões pré-estabelecidos de comportamento para se adequar a tais espaços.

Outro fator importante, já mencionado, é a agregação de lazer e entretenimento ao comércio, hoje presente na grande maioria dos *shopping-*

*centers*. Isso cria um tênue limite entre o que é espaço público e privado, já que eles passam a cumprir funções antes exclusivas dos centros das cidades, fazendo seus freqüentadores perderem suas referências urbanas, passando a adquirir as referências transmitidas por esses locais. Dessa maneira, embora o *shopping-center* destine-se ao consumo, ele se estabelece hoje nas grandes cidades, como um espaço de sociabilização.

No entanto, vale ressaltar qual concepção de lazer e cultura está sendo tomada nos *shopping-centers*. Nesses espaços, o lazer é apenas mais uma mercadoria, consumida de modo abstrato e alienado: neles se consomem partidas de futebol, filmes, jornais e revistas, conferências etc. O lazer determina-se pela indústria, fazendo o consumidor comprar diversão, assim como compra qualquer outra mercadoria. Dessa maneira, nos shoppings é muito difícil que se travem relações sociais entre as pessoas, que não sejam coisificadas ou permeadas por objetos de consumo (PADILHA, 2006).

### **3.3. O Parque Dom Pedro Shopping**

O Parque Dom Pedro Shopping é o mais novo *shopping-center* de Campinas. Em fevereiro de 2000, a empresa Sonae Sierra Brasil, posteriormente denominada Parque Dom Pedro Shopping S/A, associada à Sonae Sierra, grupo português, líder na construção de *shopping-centers* em seu país, anunciou que iniciaria a construção do maior centro comercial brasileiro, o Parque Dom Pedro Shopping. Em março de 2002, ele foi aberto ao público<sup>16</sup>.

Segundo Henrique Falzoni, diretor do Parque Dom Pedro Shopping S/A, o empreendimento:

[...] é um grande centro comercial super-regional projetado para servir a zona da Grande Campinas, uma região de alta renda per capita e vigoroso crescimento econômico, com uma população jovem e em constante crescimento, graças à existência de várias universidades que, todos os anos, acolhem milhares de estudantes vindos de diferentes regiões do Brasil. (Entrevista concedida ao jornal Correio Popular em 16/02/2000).

---

<sup>16</sup> Informações obtidas em [www.sonaesierra.com.br](http://www.sonaesierra.com.br). Acesso em julho de 2009.

Para a implantação do shopping, foram investidos duzentos milhões de reais, incluindo os gastos com infra-estrutura, de aproximadamente 20 milhões de reais<sup>17</sup>. Sua construção foi precedida por um elaborado estudo de mercado, realizado pelo IPDM (Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado), o qual levou os investidores a apostarem em um empreendimento de grande porte, voltado para uma escala regional, porém, com custos de construção e operação muito inferiores à média dos centros comerciais brasileiros.

**Figura 17– Vista aérea do Parque Dom Pedro Shopping**



Fonte: [www.skyscrapercity.com.br](http://www.skyscrapercity.com.br). Acesso em: julho de 2009.

### **3.3.1. Características do empreendimento**

#### **3.3.1.1. Localização**

O Parque Dom Pedro Shopping está implantado às margens da rodovia Dom Pedro I, na Avenida Guilherme Campos, no bairro Jardim Santa Genebra, entre os acessos a Barão Geraldo e ao Campus I da PUC-Campinas.

A escolha da localização do shopping foi pautada na escala regional do empreendimento, além de considerar a disponibilidade de uma área ampla, com grandes dimensões, a facilidade de acesso local e regional, e o potencial de consumo da região.

A cidade de Campinas foi escolhida para a implantação do Parque Dom Pedro, pois a região é formada por vinte e dois municípios, possui excelente malha rodoviária e abrange uma população de 2,5 milhões de pessoas com alto potencial de consumo. (Entrevista concedida por Henrique Falzoni ao jornal Correio Popular em 16/02/2000).

---

<sup>17</sup> Informações obtidas no setor administrativo do Parque Dom Pedro Shopping em agosto em 2008.

Figura 18 - Folder publicitário do shopping destacando sua escala regional



Fonte: Inquérito Civil nº 015/2001. 12ª Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas. Ministério Público do Estado de São Paulo. Volume II. Campinas, São Paulo, 2001.

O shopping está inserido em uma área cuja urbanização foi caracterizada pela dispersão urbana, próxima a grandes vazios, onde hoje se concentra uma grande quantidade de condomínios fechados, voltados para uma população de alta e média renda. A proximidade da Rodovia Dom Pedro I, garante seu fácil acesso a partir de municípios localizados em sua região, ao mesmo tempo em que a proximidade ao bairro Taquaral, garante o fácil acesso pelas áreas mais centrais de Campinas.

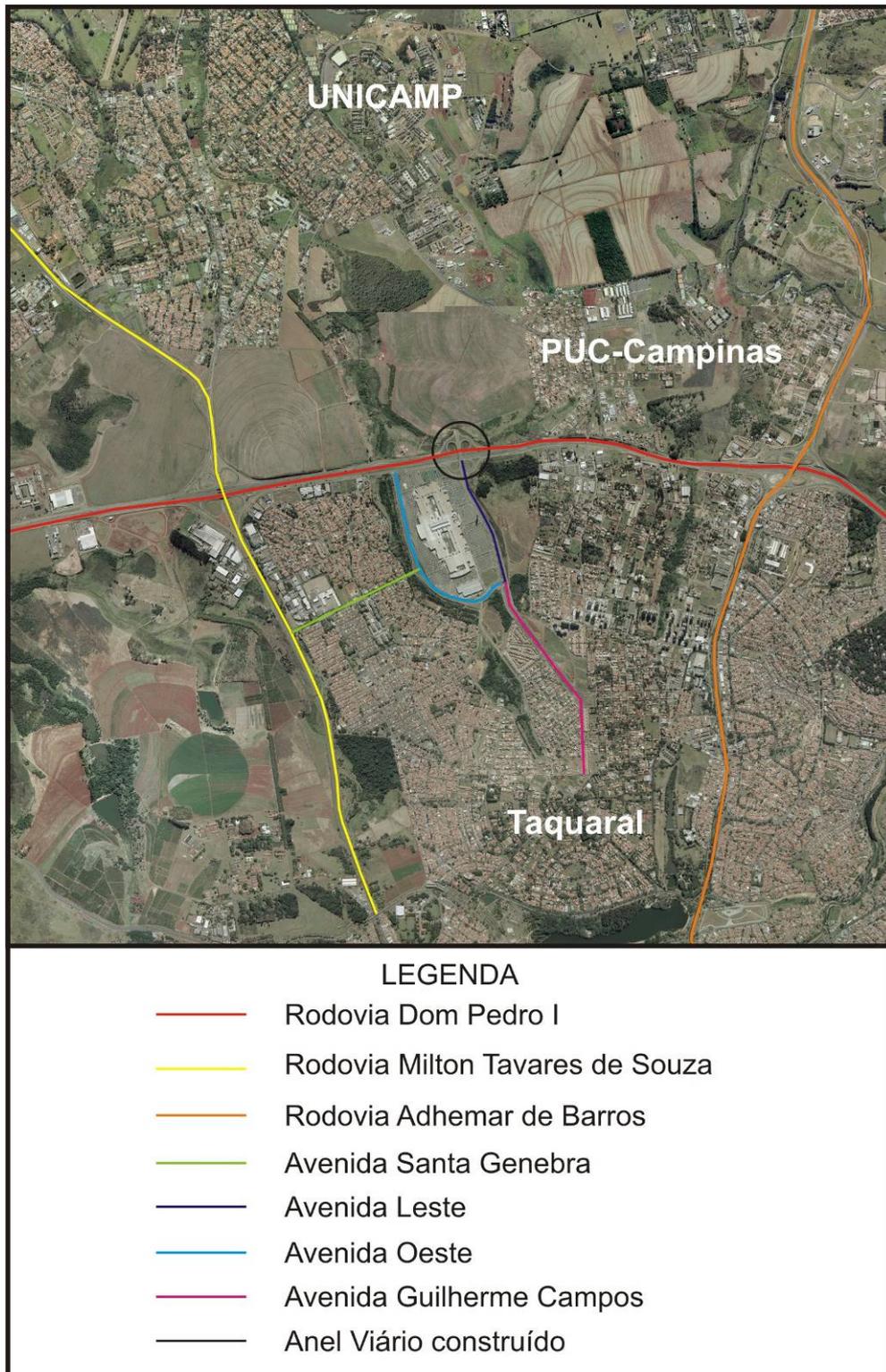
Devido ao seu grande porte e escala de abrangência, gerou um grande impacto, sobretudo em suas áreas envoltórias, ocasionando mudanças no sistema viário, no uso e ocupação do solo, no cotidiano dos moradores do entorno, e na dinâmica da região.

Em relação ao incremento de fluxos gerado pelo shopping, foram necessárias obras de melhorias nas vias de acesso ao empreendimento e ao seu entorno, através de um anel viário construído sobre a Rodovia Dom Pedro I, doado ao Dersa, e da construção de duas avenidas, as Avenidas Leste e Oeste, a fim de viabilizar a comunicação com os bairros envoltórios, além de melhorar o tráfego local, doadas à Prefeitura Municipal de Campinas. Essas obras viárias

resultaram de estudos de tráfego realizados pelo DERSA, EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas.

O shopping pode ser acessado diretamente pela Rodovia Dom Pedro I, já que foi construído o anel viário que a conecta com a Avenida Leste. Os usuários de Campinas, que acessam a Rodovia Milton Tavares de Souza, podem chegar até ele através da Avenida Santa Genebra, que faz ligação com a Avenida Oeste. Já aqueles que vêm das áreas centrais de Campinas, podem chegar a partir do Taquaral, pela Avenida Guilherme Campos, e os procedentes da Unicamp e PUC-Campinas, podem utilizar o acesso da Rodovia Dom Pedro I.

Figura 19– Vias de acesso ao Parque Dom Pedro Shopping



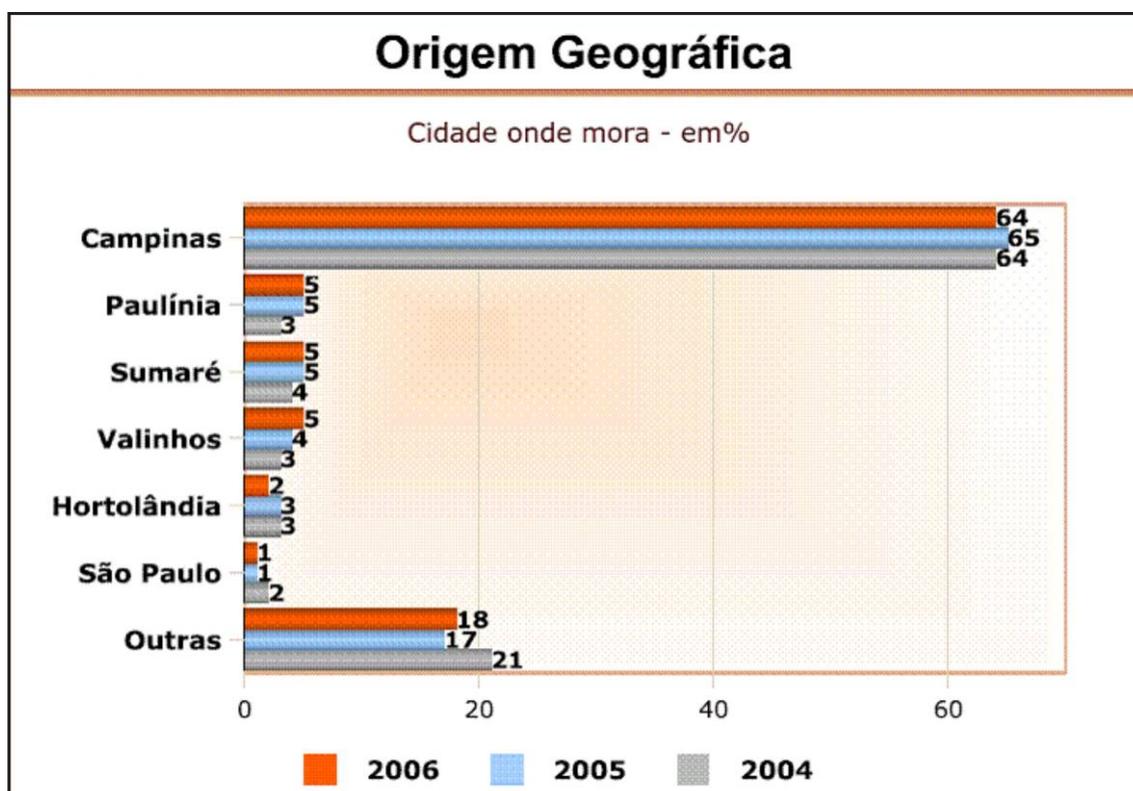
Fonte: Google Earth (2006)

### 3.3.1.2. Área de Influência

A partir do estudo de viabilidade mercadológica realizado para o Parque Dom Pedro Shopping pelo IPDM (Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado), em 1999, definiu-se a área de influência para o empreendimento, denominada pelo Instituto de “área geográfica com potencial de consumo”, composta por duas regiões: área de influência preferencial e área de influência regional.

A área de influência preferencial localiza-se próxima ao shopping, abrangendo, totalmente, os municípios de Campinas e Valinhos. Ela conta com uma população urbana de 938.417 mil habitantes, excluindo a população de favelas e cortiços. A renda média mensal levantada para a sua população, foi de 1.508,00<sup>18</sup>. Esta área abrange cerca de trinta regiões do município de Campinas e Valinhos, e representa o principal público consumidor do empreendimento.

Tabela 12 - Origem geográfica dos usuários do Parque Dom Pedro Shopping



Fonte: Imagem cedida pelo Parque Dom Pedro Shopping S/A

<sup>18</sup> Os dados e valores indicados na pesquisa realizada pelo IPDM referem-se ao período de abril/maio de 1999.

A área de influência regional, considerou os municípios que se situam a uma distância de até 50 minutos de carro em relação ao shopping. Ela abrange 25 municípios com potencial de consumo que, juntos, somam uma população de 2.1 milhões de habitantes, com renda média mensal de 1.356,00. Esta área foi considerada como captação externa nos cálculos de prognósticos de vendas do empreendimento.

De acordo com os empreendedores do shopping, este estudo de mercado foi o responsável pelas diretrizes mercadológicas do empreendimento, bem como pela análise de seu potencial público consumidor. Foi a partir da estimativa da média de renda mensal da população da área de influência, que o shopping incluiu em seu programa estabelecimentos de caráter mais “popular”. No entanto, em nenhum momento houve a intenção de se atingir um público de rendas mais baixas. Ao contrário, apesar de ter sido inicialmente desenvolvido de acordo com o potencial de consumo dessa população, sua intenção é se elitizar cada vez mais.



### 3.3.1.3. Tipologia

O shopping está implantado em uma área de aproximadamente 753 mil metros quadrados e possui quase 190 mil metros quadrados de área construída, resultando em cerca de 294 mil metros quadrados de área livre, ficando o restante para a implantação das diretrizes viárias e dos taludes do empreendimento. Em relação à área bruta locável (ABL), em um primeiro momento, ele contava com 108 mil metros e, hoje, possui mais de 120 mil.

A área construída é composta por dois blocos: o principal, com dois pavimentos, e o outro com um só pavimento, distribuídos da seguinte maneira:

#### **Bloco 01:**

- subsolo - 29.350,00m<sup>2</sup>

- térreo - 147.132,00m<sup>2</sup>

- total - 176.482,00m<sup>2</sup>

#### **Bloco 02:**

- térreo - 13.500,00m<sup>2</sup>

#### **Total:**

- 189.982,00m<sup>2</sup>

O bloco 01 é composto, no pavimento térreo, por 01 hipermercado, 08 lojas-âncora, 18 lojas semi-âncora, 315 lojas satélites e 01 teatro, e no subsolo, por 01 praça de alimentação, 03 salas de jogos, 20 cinemas, 01 academia, e 06 salas de equipamentos<sup>19</sup>. O bloco 02 compõe-se de uma loja âncora de material de construção e decoração. Segundo os empreendedores, a escolha de construir o shopping em apenas um pavimento térreo, se deu em função da grande área da gleba, permitindo economizar com gastos estruturais.

---

<sup>19</sup> Lojas-âncora, semi-âncora e lojas satélite são terminologias utilizadas para as lojas de *shopping-centers* para desingar sua importância mercadológica. As lojas-âncora são as principais lojas dos shoppings; elas se destacam em relação às outras, já que são maiores e, geralmente, são conhecidas nacionalmente.

Ainda segundo os empreendedores, está previsto para o shopping um projeto de ampliação, que prevê a ocupação dos dois grandes vãos existentes na área central do edifício, de aproximadamente 7.800m<sup>2</sup> cada um, com lojas e serviços diversos, sendo que em um deles as obras já foram iniciadas. As áreas ampliadas terão ligação com os corredores já existentes, porém apresentarão um diferencial em relação ao restante do shopping. Serão áreas abertas, ao ar livre, com algumas partes fechadas por coberturas translúcidas e pergolados. Essa ampliação pretende dar um diferencial ao Parque Dom Pedro, e competir diretamente com o shopping Galleria, que possui exatamente a característica que buscada na ampliação do shopping: o conceito de *open mall*.

**Figura 21 - Foto aérea indicando as áreas do shopping em expansão**



Fonte: Google Earth (2006)

Envolvendo todo o perímetro do shopping, situa-se o estacionamento, com aproximadamente oito mil vagas, sendo que a maior parte destina-se a carros, e uma parcela é reservada a motos, caminhões e ônibus. O estacionamento é, na maior parte, descoberto, havendo apenas uma pequena área coberta. Em dias de intenso movimento, as vagas próximas às entradas ocupam-se rapidamente, sobrando apenas as vagas mais distantes. Em dias de chuva, essa situação era apontada pelos usuários, como um fator que os obrigava a escolher outros centros comerciais. Para resolver este problema, existem hoje, pequenos veículos motorizados e cobertos, que transportam, gratuitamente, os usuários do estacionamento, até as entradas do shopping.

Na parte externa, há também um heliponto, localizado na parte posterior, que em dias de bastante movimento, também é utilizado como estacionamento de automóveis. Ainda na área externa, o shopping conta com uma academia, um hipermercado da construção, uma pista de Kart, além das estações de tratamento de esgoto, água e reciclagem (cf. Figura 27).

Em relação aos acessos, além de se chegar ao shopping através de carro particular, também se pode acessá-lo por transporte público, ou ainda, por ônibus fretado. Adjacente ao empreendimento há um terminal de ônibus urbano, onde circulam cerca de dez linhas<sup>20</sup>, conectando-o a diversas regiões do município, além de um ponto de ônibus situado em frente à sua entrada principal.

O shopping possui, no total, seis acessos, sendo que 03 permitem somente a entrada de carros, 01 permite a entrada de carros e motos, 01 é exclusivo para caminhões, ônibus e carga e descarga, e 01 é exclusivo para pedestres. Já as entradas internas são cinco. Assim como as alas do shopping, elas são identificadas segundo os cinco temas que caracterizam o Parque Dom Pedro: Flores, Águas, Colinas, Pedras e Árvores.

A decoração, paisagismo e arquitetura do shopping, fazem uso de vários símbolos para criar sua identidade. A escolha da andorinha para representá-lo, aconteceu durante uma pesquisa qualitativa realizada pelo empreendimento, na qual, através de entrevistas com moradores de Campinas e região, descobriram que a andorinha é o símbolo de Campinas. Dessa maneira, inicialmente, o nome escolhido para o shopping foi Parque Andorinha. Não sendo possível registrar tal nome, escolheu-se, então, Parque Dom Pedro pela proximidade da rodovia. Mesmo assim, a andorinha continuou presente na

---

<sup>20</sup> As linhas de ônibus que passam pelo Terminal Shopping Parque Dom Pedro são:

**116-** Terminal Ouro Verde – Terminal Dom Pedro – Terminal Ouro Verde

**210-** Terminal Campo Grande-Terminal Dom Pedro –Terminal Barão Geraldo

**244-** Vila Teixeira - Terminal Dom Pedro – Vila Teixeira

**307-** Terminal Shopping Iguatemi – Terminal Dom Pedro – Av. John Boyd Dunlop – Terminal Shopping Iguatemi

**338-** Terminal Barão Geraldo – Terminal Dom Pedro – Terminal Shopping Iguatemi

**339-** R. Monsenhor Loschi (Cidade Universitária Unicamp) – Rodovia Dom Pedro – Av. Guilherme Campos – Terminal Mercado I

**371-** Av. Washington Luiz (Parque Prado) – Terminal Dom Pedro – Av Washington Luiz

**373-** Rua Estácio de Sá (Vila Cury) – Terminal Shopping Dom Pedro – Rua Dr. Silveira Lopes (Marquês de Três Rios)

**377-** Rua Piragibe (Vila Marieta) – Taquaral – Terminal Shopping Dom Pedro – Rua Piragibe

caracterização do shopping, como seu símbolo principal, fazendo com que os moradores da cidade identifiquem-se com o empreendimento.

Como já citado, todos os setores do shopping concentram-se em um piso térreo, exceto a praça de alimentação, que se encontra um nível abaixo. Situada na parte central do empreendimento, possui ligação direta com os demais corredores, podendo ser acessada por todos os setores do shopping. A circulação entre ela e o piso térreo é feita através de escadas, havendo a opção de elevadores para portadores de deficiência física.

**Figura 22 - Vista da praça de alimentação**



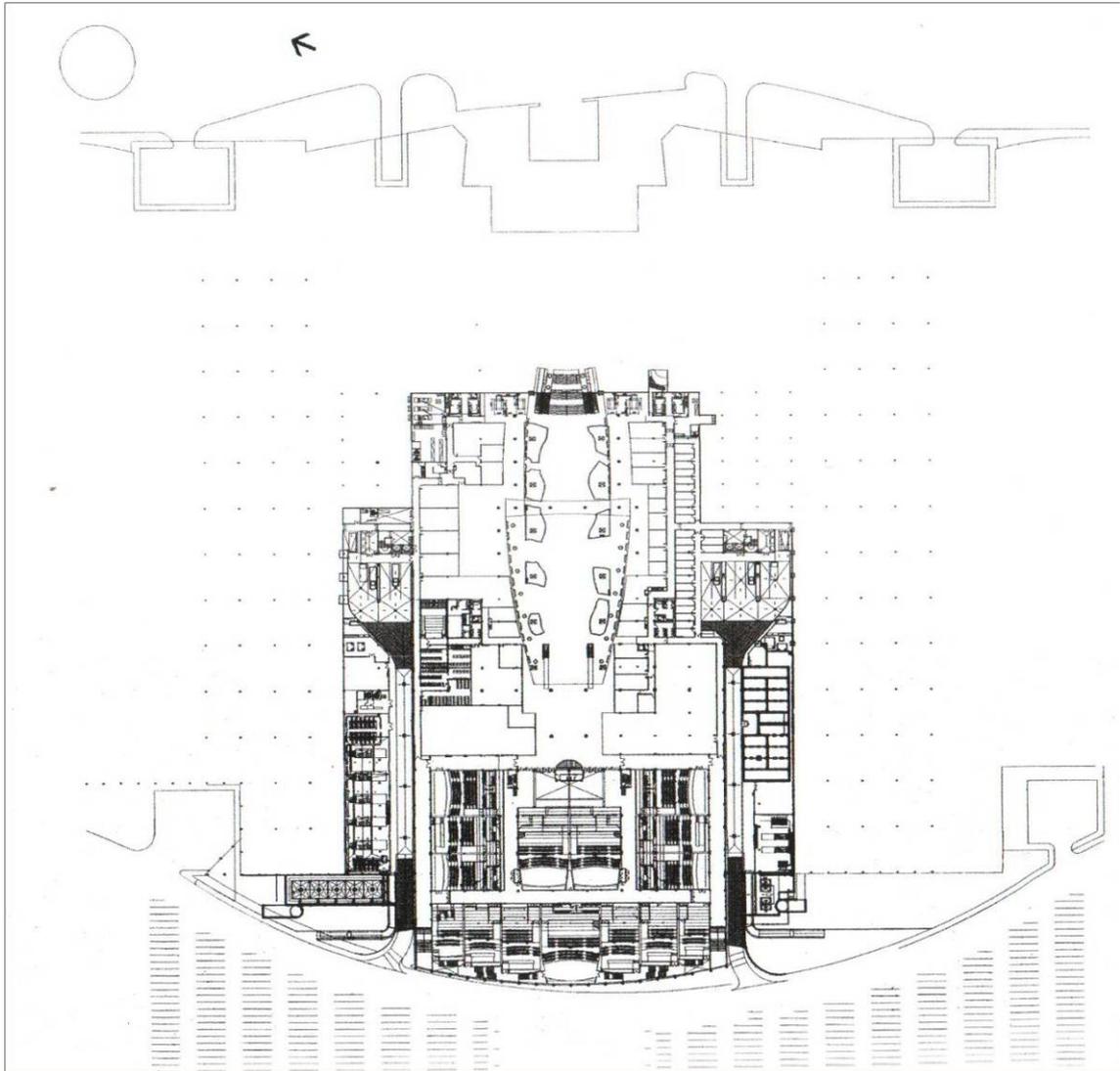
Fonte: [www.parquedpedro.com.br](http://www.parquedpedro.com.br). Acesso em: julho de 2009.

**Figura 23– Desenho esquemático das entradas e circulação interna do shopping**

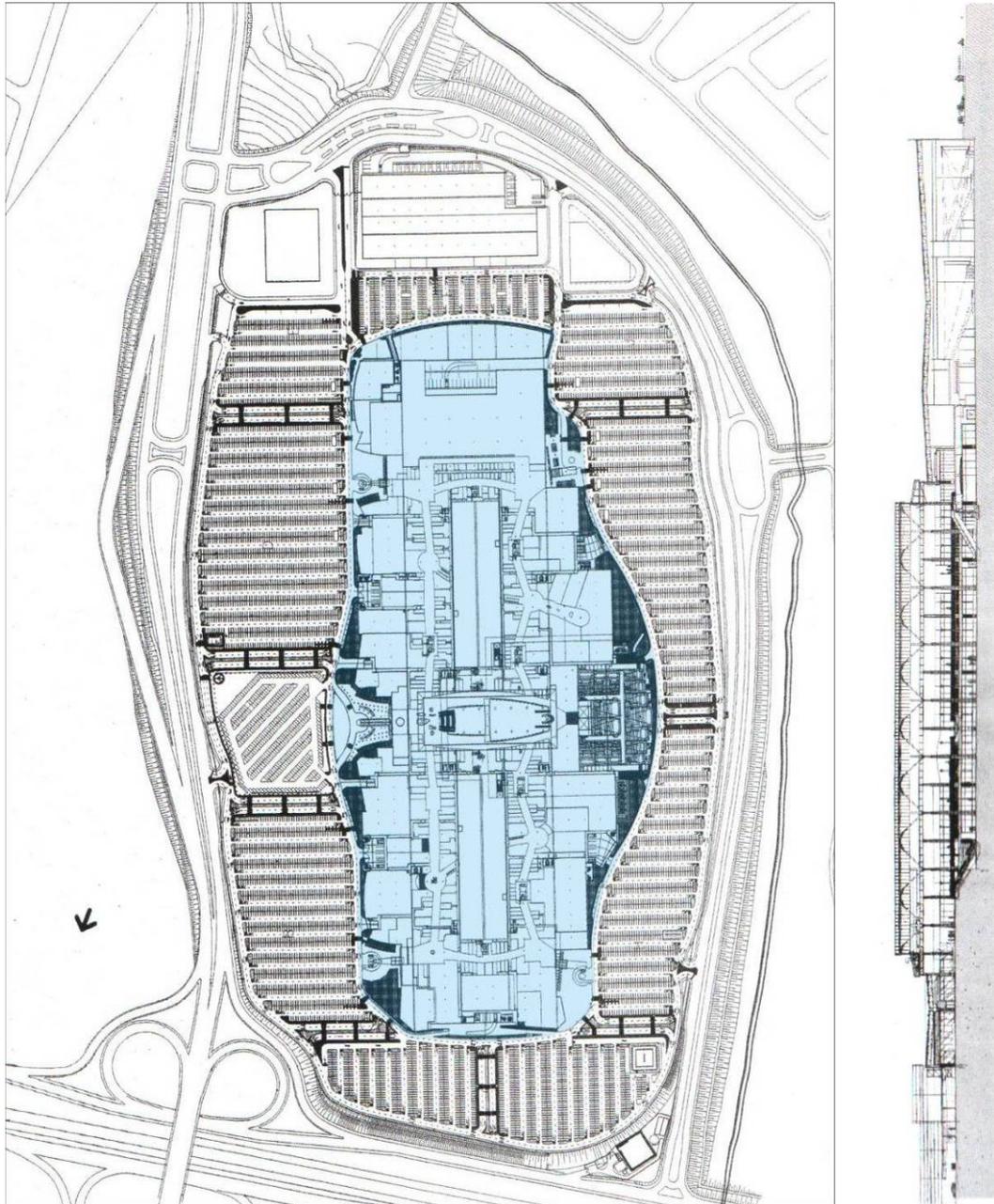


Fonte: Felipe Marino, 2004.

Figura 24– Planta do Subsolo



Fonte: José Wolf. *Shopping Parque Dom Pedro*. Revista Arquitetura e Urbanismo. Edição especial Shopping-centers. São Paulo: Editora PINI, maio 2002, p.21.

**Figura 25 – Planta do Pavimento Térreo e Corte Transversal**

Fonte: José Wolf. *Shopping Parque Dom Pedro*. Revista Arquitetura e Urbanismo. Edição especial Shopping-centers. São Paulo: Editora PINI, maio 2002, p.20.

O projeto estrutural foi resolvido através de pilares pré-moldados metálicos e de concreto, e lajes alveolares. Durante fase de escavações da obra, foi encontrada uma quantidade de pedras muito superior à detectada no mapeamento do terreno, o que permitiu a utilização do excedente na concretagem e asfaltamento. Na cobertura foram utilizadas chapas de zinco sem perfurações, e no forro, gesso.

A fachada foi montada a partir de painéis pré-fabricados de concreto. Com modulação de 6,0m x 2,0m, foram fixados através do sistema macho-fêmea, e receberam vedação para evitar a infiltração de água. Os painéis foram escolhidos devido à grande extensão da fachada – 35 mil metros quadrados, o que garantiu rapidez e eficiência à obra, além de maior variedade de grafismos (Revista Arquitetura e Urbanismo, Ed. PINI, maio 2002).

No entanto, a fachada possui pouca volumetria, permitindo uma leitura quase bidimensional. Este fato favorece o destaque das placas, anúncios e letreiros, fazendo das mesmas um grande *outdoor*.

**Figura 26– Painéis pré-fabricados utilizados na fachada**



Fonte: Felipe Marino, 2004.

Robert Venturi (2003) discute a relação da “pobreza” arquitetônica frente à “riqueza” dos *outdoors* e luminosos que revestem as fachadas desses templos de consumo, e afirma:

O letreiro é mais importante do que a arquitetura. Isso se reflete no orçamento do proprietário. O letreiro na frente é uma extravagância vulgar, o prédio nos fundos uma necessidade modesta. O que é barato aqui é a arquitetura. (VENTURI, 2003, p.40).

As inovações do Parque Dom Pedro resumem-se à sua dimensão e aos recursos tecnológicos aplicados em suas instalações. A aparente banalidade das fachadas reflete o interesse em focar a atenção dos consumidores na parte interna do edifício.

Em relação ao seu funcionamento, o empreendimento mostra-se preocupado em relação a questões ambientais, contando com um Sistema de Gestão Ambiental (SGA), de acordo com a norma ISO 14001. Ele realiza reciclagem de materiais, tratamento de esgoto, reutilização de água em irrigação de jardins e descargas sanitárias, e faz a coleta seletiva do lixo. Os materiais são reciclados em uma área localizada na parte posterior do empreendimento, através de uma empresa terceirizada. Depois de reciclado, os materiais são enviados a um local específico, não sendo reutilizados pelo shopping. Além disso, ele possui clarabóias localizadas sobre os corredores e praça de alimentação, para a entrada de iluminação natural, a fim de economizar energia com iluminação artificial. No entanto, nota-se que iluminação artificial é utilizada durante todo dia, independentemente das clarabóias, evidenciando a ineficiência das mesmas na iluminação do shopping.

Ainda em relação à economia de energia, o edifício realiza o processo denominado entalpia. No programa do empreendimento, foi implantado um sistema de exaustão de fumaça, a partir da instalação de exaustores ao redor das clarabóias, para lançá-la para fora em casos de incêndio. A fim de otimizar o uso desses equipamentos e instalações, eles foram aproveitados para renovar o ar dos ambientes internos: durante a madrugada, o ar do interior é jogado para fora e o ar frio do exterior é insuflado, em um processo denominado entalpia, reduzindo a variação de temperatura a ser vencida pelo ar condicionado na parte da manhã.

### **3.3.2. Percursos internos e externos - uso e apropriação do espaço**

Para analisar o Parque Dom Pedro, foram realizadas visitas às áreas externa e interna do empreendimento, em diversos horários e dias durante a semana. As visitas permitiram observar a dinâmica de funcionamento do shopping, suas características, seu público consumidor, o comportamento de seus usuários, entre outros fatores que serão apresentados a seguir.



Essa dinâmica cria uma constante movimentação durante todo o dia e noite, sobretudo nas entradas das Colinas, Águas e Flores.

A entrada das Águas é a entrada principal. Ela dá acesso direto à praça de alimentação, localizada na parte interna, além de concentrar vários estabelecimentos alimentícios e de lazer na parte externa (restaurantes Joe & Leo's, Friday's, Barbacoa, Giovanetti, Padaria Romana e a casa noturna Swinger's). Apesar de voltados para fora, eles são fechados, e quando possuem uma parte aberta, utilizam meios de cercá-las, com parapeitos, vasos de plantas, impedindo o trânsito de passagem pelo interior do estabelecimento.

**Figura 28 - Estabelecimento cercado por vidro, voltado para a parte externa da Entrada das Águas**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Uma vez que os acessos a estes estabelecimentos são externos, independentes da área interna do shopping, eles possuem horários alternativos de funcionamento, em relação aos localizados na parte interna. Dessa maneira, os restaurantes, bares e casas noturnas localizados nas entradas das Águas, Colinas e Flores, possuem intenso movimento no horário de almoço e, sobretudo, no período da noite.

A Entrada das Flores também concentra estabelecimentos alimentícios, como uma Chopperia e um Empório. A Chopperia possui acesso somente pela parte externa, enquanto o Empório pode ser acessado tanto pela parte externa, quanto interna do shopping. Ambos possuem áreas abertas, porém, também com elementos que impedem o tráfego de passagem pelo interior dos

estabelecimentos. Nesta entrada, também estão localizados o Teatro e uma concessionária.

**Figura 29 - Estabelecimento fechado voltado para a área externa da Entrada das Flores**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Devido ao tema desta ala, a entrada possui um jardim bem cuidado, porém sem bancos ou percursos que permitam que se caminhe por ele, impedindo qualquer interação entre o jardim e os usuários do shopping, além do contato visual.

**Figura 30 - Vista do jardim da Entrada das Flores**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

À frente desta entrada, localiza-se uma pequena área de estacionamento coberto. Ele possui aproximadamente 450 vagas, porém nota-se

que não é muito utilizado, exceto em dias de grande movimento, por situar-se na lateral do shopping, em uma área mais escondida, próxima a entradas de serviço. Percebe-se que este estacionamento é utilizado pelos usuários do shopping que já o conhecem bem. Observando-se as placas dos veículos, nota-se que nele, a maioria é do município de Campinas, já no restante do estacionamento, observa-se veículos de municípios variados. Adjacente ao estacionamento, há serviço de lavagem de carros e a central de uma corretora de seguros.

**Figura 31 - Vista do estacionamento coberto**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

É nessa área que também se situam o heliponto e a Estação de Tratamento de Esgoto. A ETE fica separada do conjunto do shopping, protegida numa cota abaixo do nível do estacionamento, à beira da Rodovia Dom Pedro I.

**Figura 32 e 33 - Vista do heliponto e da Estação de Tratamento de Esgoto**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Na parte posterior do shopping, localiza-se a Entrada das Árvores. A partir dela têm-se uma ampla vista para o Bairro Santa Genebra. Ela caracteriza-se por ser uma entrada diferente das demais, pois é menos utilizada em relação às outras, já que é tratada como fundos, possuindo poucos estabelecimentos voltados para a área externa, o que faz com que tenha pouco movimento na parte noturna.

**Figura 34 e 35 - Vista do Bairro Jardim Santa Genebra/ Vista da Entrada das Árvores**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Próximo a ela, estão as estações de tratamento de água e de reciclagem. Um pouco à frente, encontra-se a academia, que pode ser acessada tanto pela parte externa quanto interna do shopping. Nessa área, também se localizam as duas saídas de emergência das salas de cinema, e várias entradas de serviço, sendo predominante a circulação de funcionários, carros, caminhões de carga e descarga, e quase nenhuma circulação de usuários do shopping.

Já a Entrada das Pedras, também situada na parte posterior, durante o dia é bastante movimentada, já que dá acesso às Lojas Pernambucanas, à loja Etna, de móveis e decoração, e ao hipermercado. Em dias de intensa circulação de pessoas, o estacionamento fica lotado, e as guias são utilizadas pelos carros como estacionamento.

Próximo a essa entrada, situa-se o único acesso por motos ao shopping. Por esse motivo, a área possui um estacionamento coberto e exclusivo para elas. Nessa área, também se localiza a entrada para ônibus e caminhões, inclusive de carga e descarga. A carga e descarga é realizada em docas,

existentes em todas as entradas, as quais dão acesso aos estabelecimentos internos através de corredores de serviço, cujo acesso é restrito aos funcionários.

Ainda nessa área, está a pista de kart, uma das atividades de lazer encontradas no shopping, e o hipermercado da construção, em um edifício separado do shopping, mas ainda na área interna do terreno (cf. Figura 27).

Finalmente, a Entrada das Colinas é uma entrada de movimento intenso, pois possui estabelecimentos alimentícios e de lazer voltados para a área externa, bem como uma agência dos Correios. Ainda na parte externa, também possui concessionárias, centro automotivo, casa noturna, e uma clínica que reúne profissionais de diversas especialidades, laboratórios etc. Assim como a entrada das Pedras, a entrada das Colinas tem fácil acesso à loja Etna e ao hipermercado, mas por situar-se na parte frontal do empreendimento, possui maior circulação de pessoas.

Pode-se dizer que a Entrada das Colinas e a Entrada das Águas concentram o maior movimento do shopping. Entretanto, das cinco entradas, a Entrada das Águas é a principal, já que se localiza na parte frontal do edifício, em meio à outras duas importantes entradas, além de ser o acesso mais próximo à Praça de Alimentação, e possuir os mais freqüentados estabelecimentos de alimentação e de lazer.

Embora possua uma circulação intensa de pessoas e configure-se como um local de permanência, duas mudanças de projeto ocorridas na entrada das Águas, mostra a intenção dos empreendedores de concentrar os consumidores no interior dos estabelecimentos, desestimulando a permanência dos mesmos nos halls de entrada. Uma delas foi retirar grande parte dos bancos existentes na parte externa, e a outra foi realizada em uma fonte, anteriormente circundada por um banco de granito. No lugar do banco, plantou-se uma vegetação, impedindo que os consumidores utilizem o equipamento para se sentar. No entanto, a entrada continua sendo utilizada como ponto de encontro e local de permanência.

Um dos fatores que explica o uso das entradas como local de permanência, especialmente nas Águas, é o fato de também serem utilizadas

como “fumódromos”. Isso fica evidente a partir dos inúmeros cinzeiros, verificados em todas as entradas, ao lado dos bancos existentes nas áreas externas.

**Figura 36 - Bancos e cinzeiros na Entrada das Águas**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

O shopping possui um passeio de pedestres em torno de todo o seu perímetro, cercado por jardins e vegetação. Todavia, este passeio é pouco utilizado, e os jardins não permitem uma interação com os circulantes, além de serem compostos por vegetação de baixo porte, flores e pequenos arbustos, o que não proporciona nenhuma área de sombra que permita a permanência de pessoas.

**Figura 37 - Passeio ao redor do shopping**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Nos estacionamentos também não há vegetação de porte, exceto arbustos em alguns pontos. O piso de asfalto em toda sua extensão, somado às poucas áreas verdes, indica um espaço que, apesar do apelo à preservação do meio ambiente, não se preocupou em resolver o calçamento em relação à infiltração das águas pluviais, ou de criar um ambiente mais agradável frente ao clima quente e seco observado em Campinas.

**Figura 38 - Vista do estacionamento**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Devido à sua grande extensão, existe um serviço que transporta as pessoas desde o estacionamento até as entradas, através de um veículo motorizado. Este veículo também fica disponível aos usuários no interior do shopping, e destina-se a pessoas com dificuldade de locomoção.

Em relação à questão da segurança, ela é realizada por uma empresa terceirizada. Nota-se a presença de seguranças em todos os pontos do shopping, sendo que os mesmos se dividem entre os que cuidam da área externa e da área interna, além daqueles que circulam ao redor do empreendimento em pequenos veículos motorizados. Em dias de pico, é freqüente, sobretudo nos períodos da tarde e noite, a circulação de veículos policiais, evidenciando a realização de um serviço público dentro de uma área privada.

Durante as visitas, pode-se observar que o público frequentador do shopping é bastante variado. Nota-se que alguns setores específicos concentram consumidores de maior poder aquisitivo, enquanto outros são mais “populares”. Todavia, os estabelecimentos são voltados, predominantemente, às classes de média e alta renda.

Como já mencionado, é no período do almoço e no período noturno, que se observa maior dinâmica nas áreas externas do shopping. Entretanto, é à noite que o Parque Dom Pedro representa um “ambiente público”.

A circulação de carros e pedestres, os estabelecimentos voltados para a parte externa, a grande circulação de pessoas, a chegada e saída de táxis, grupos de pessoas reunidos em um mesmo espaço, enfim, todo o conjunto de ações desenvolvidas no espaço do shopping, propicia uma forma de identidade, fazendo com que o consumidor assimile o espaço e o identifique segundo suas próprias referências.

Esses elementos mascaram os limites entre o público e o privado, transformando o shopping em um espaço semipúblico, ou seja, uma extensão elitizada da rua, da praça e mesmo da cidade. Através do controle aparentemente pequeno, porém seletivo e excludente, apresentam-se ruas melhoradas, onde o consumo e o lazer podem ser exercidos sem obstáculos. Isso cria uma nova referência para as pessoas que vivenciam o shopping, como um lugar público, um autêntico “duplo” reconstruído da própria rua.

Segundo a autora Sharon Zukin (1996), essa criação psicológica do espaço faz parte tanto da nossa compreensão espacial, como também é utilizada como recurso por empreendedores para criar espaços passíveis de nova interpretação.

### **3.3.2.2. Mapeando a Área Interna**

Conforme já apontado, os cinco setores do shopping se distribuem em torno da temática do parque, a partir da associação com elementos da natureza. São eles: 1) Flores, onde se situam as lojas de alta costura; 2) Águas, onde fica a entrada principal que dá acesso à praça de alimentação; 3) Colinas, com

estabelecimentos voltados a artigos esportivos e de lazer, 4) Pedras, onde se encontram produtos domésticos; e 5) Árvores, onde se concentram as lojas de vestuário.

A setorização tem por objetivo organizar o espaço e permitir que o consumidor escolha o percurso que irá realizar de acordo com suas necessidades, poupando tempo nas atividades de consumo. Possibilita ainda, uma melhor localização do usuário dentro do shopping, além da compra comparada entre lojas do mesmo ramo em um mesmo corredor, o que é apontado como uma vantagem pelos empreendedores.

A identificação dos setores é feita através de cores e símbolos alusivos à natureza, usados nas placas das lojas e nos elementos de decoração dos corredores, os quais seguem o mesmo padrão usado nas entradas.

Cada setor apresenta uma dinâmica diversa, devido às atividades que concentra, e ao público consumidor que atrai. É interessante notar que, naqueles onde se verifica um fluxo menor de pessoas, existe a estratégia de localizar um equipamento “âncora”, que sirva para atrair consumidores, estimulando o trânsito nessas áreas, mesmo que ofereça atividades diferentes daquelas existentes no respectivo setor.

É o caso da academia, cuja entrada pela parte interna do shopping, localiza-se no setor das Pedras, ao lado do corredor destinado à venda de móveis, em uma área onde se verifica pouca circulação. De acordo com a setorização do shopping, a academia deveria localizar-se no setor das Colinas, já que o mesmo é voltado a equipamentos esportivos e de lazer; no entanto, devido ao fluxo que a mesma atrai, foi utilizada para dinamizar o setor onde se encontra.

A mesma situação se observa no setor das Flores, onde se localiza a loja de departamento Renner, embora o setor seja voltado a lojas de alta-costura. Por destinar-se a um público específico, de maior poder aquisitivo, a ala das Flores apresenta menor fluxo de pessoas se comparado a outros setores do shopping. Dessa maneira, a Loja Renner, voltada a um público mais variado, devido à diversidade de produtos e faixas de preço que apresenta, atrai um público diverso trazendo maior dinâmica para essa ala.

Já no setor das Árvores e Colinas, verifica-se um grande fluxo de pessoas. A ala das árvores concentra lojas de vestuário em geral, e a ala das Colinas apresenta uma grande diversidade de produtos e, sobretudo, de serviços. Nela se localizam o hipermercado, os bancos, caixas eletrônicos, agências de viagens, além de serviços diversos, tais como, assistência técnica a equipamentos de telecomunicações, lavanderia, sapataria, relojoaria, clínica odontológica, salão de beleza, entre outros. Nesta ala, também existem pequenas colinas, construídas pelo shopping, para representar a tema da ala. Elas costumavam ser utilizadas por crianças, mas foram cercadas e ao seu redor, instalaram-se brinquedos eletrônicos.

A ala das Águas fica no centro do edifício do shopping. Ela dá acesso às outras alas e, ao mesmo tempo, recebe o fluxo de todas elas. Dessa maneira, possui intenso fluxo em todos os períodos do dia, configurando-se como uma área, predominantemente, de passagem. Ela concentra estabelecimentos variados, como cafeteria, tabacaria, loja de cosméticos e perfumes, ótica, farmácia, lojas de telefonia, além de diversos quiosques. Nela, também se situa o Ponto de Encontro, um local de referência para os usuários do shopping. Ao lado deste ponto, há uma grande escultura feita do tronco de uma árvore encontrada no próprio terreno do shopping, durante as escavações da obra. Esta escultura é utilizada como “cartão postal” e atrai diversos consumidores para fotografá-la.

**Figura 39 - Imagem do tronco encontrado durante as escavações da obra e transformado em escultura**



[www.parquedpedro.com.br](http://www.parquedpedro.com.br). Acesso em: julho de 2009.

Localizada sobre a praça de alimentação, a ala das águas possui um grande mezanino em forma circular, interligado por uma passarela translúcida, com vista para a praça. Esta, apresenta uma grande circulação de pessoas, fluxo intenso e grande movimento durante todos os períodos do dia, já que concentra estabelecimentos alimentícios de toda ordem, desde *fast foods* até restaurantes e casas de sobremesa, assim como de equipamentos de lazer, como brinquedos eletrônicos e as salas de cinema. O cinema contribui consideravelmente para o aumento de movimento e do consumo na praça de alimentação, já que oferece sessões durante todo o dia, com horários de filmes na parte da manhã, tarde e noite.

Este movimento constante, faz da praça um local de intensa poluição sonora, uma vez que se misturam conversas, música, barulho de restaurantes, resultando em uma sensação desagradável, em decorrência da falta de materiais isolantes e absorventes acústicos.

Em relação aos corredores do shopping, possuem de oito a vinte e dois metros de largura, com desenho levemente ondulado, formando um círculo contínuo, que permite a circulação por todos os setores sem interrupção (cf. Figura 23). Entre eles, observam-se equipamentos como bancos, lixeiras, cinzeiros, vasos de plantas, conformando lugares de descanso para as atividades de consumo. São espaços muito utilizados nos setores das águas, colinas e árvores, onde se verifica um movimento intenso de pessoas. Ao longo dos corredores, ainda verificam-se algumas áreas, na maioria das vezes localizadas sob grandes clarabóias, que procuram recriar pequenas “praças”. Ao lado delas, localizam-se quiosques, com produtos de toda ordem, para que o consumo não seja interrompido mesmo nos momentos de descanso.

**Figura 40- Bancos, plantas e quiosques em meio aos corredores**



Fonte: [www.sonaesierra.com.br](http://www.sonaesierra.com.br). Acesso em: julho de 2009.

**Figura 41 - Vista de uma das “praças” internas criadas pelo shopping**



Fonte: [www.sonaesierra.com.br](http://www.sonaesierra.com.br). Acesso em: julho de 2009.

A alusão ao “parque”, presente no nome do shopping, se traduz na presença dos “elementos naturais”, caracterizando cada ala com pura cenografia: a iluminação é pensada para que a vegetação se destaque; a própria vegetação, uma mistura de plantas de várias origens, aparece de forma organizada, de modo que não atrapalhe a circulação; os elementos como pedras, madeira, vegetação, se contrapõem ao metal, vidro e concreto, largamente utilizados no edifício; a água das fontes é clorada; a terra adubada e regada artificialmente; as colinas são de carpete; enfim, todos os artifícios compõem cenas temáticas muito distantes de um parque real.

### 3.4. Os outros *shopping-centers* de Campinas

A implantação do Parque Dom Pedro Shopping acirrou a concorrência dentro do seu setor, e obrigou os outros shoppings do município a promoverem alterações, visando adequar-se a uma nova distribuição do público consumidor.

Campinas possui seis *shopping-centers*<sup>21</sup>, dos quais os principais são: Shopping Iguatemi Campinas, Shopping Galleria e Parque Dom Pedro Shopping.

O Iguatemi, inaugurado em maio de 1980, foi o primeiro *shopping-center* de Campinas e, ainda, o primeiro empreendimento deste tipo a ser instalado fora de uma capital brasileira. Localizado em uma área nobre da cidade, foi concebido, inicialmente, para atender a demanda de consumo dos moradores da região. Atualmente, apresenta 290 lojas, sendo 9 âncoras, 173 satélites, 32 estabelecimentos alimentícios, 6 restaurantes e 10 cinemas.

Com a implantação do Parque Dom Pedro e o aumento da concorrência, o Iguatemi passou a se direcionar a um público de mais alto poder aquisitivo, já que o público frequentador do Parque Dom Pedro, compõe-se tanto da população de alta quanto de média renda.

Dessa maneira, o Iguatemi apostou em obras de ampliação e remodelação, visando atender um público mais exigente e sofisticado, além de investir em obras viárias, ligando o empreendimento à Rodovia Dom Pedro I, através da Avenida Mackenzie, para facilitar seu acesso pelas cidades vizinhas. O projeto de expansão teve início em 2001, com a inauguração de uma torre de estacionamento com 2.240 vagas cobertas, e um complexo de cinemas. Em 2003, foi inaugurada uma área com oitenta novas lojas, sendo que algumas ainda não estavam presentes no mercado de Campinas.

Tanto a expansão e a remodelação do shopping, quanto a melhoria do sistema viário do entorno, fazem parte de um plano de desenvolvimento para a gleba onde ele está inserido, datado de 1990. Este plano prevê a criação de uma área de maior adensamento junto ao shopping, além da criação de um corredor

---

<sup>21</sup> Os *shopping-centers* de Campinas são: Iguatemi, Galleria, Parque Dom Pedro, Unimart, Jaraguá e Campinas Shopping.

de serviços que vai desde o Iguatemi até a Rodovia Dom Pedro I, de onde deverá sair uma avenida ligando a região ao distrito de Sousas.

Após as obras de expansão, o Iguatemi, que possui um terreno de 180 mil metros quadrados, passou a contar com 167,3 mil metros quadrados de área construída, 87,6 mil metros quadrados de ABL e, aproximadamente, 5.300 vagas de estacionamento, das quais 2.240 são cobertas (MÍTICA, 2008).

O Shopping Galleria, inaugurado em 1992 e localizado às margens da Rodovia Dom Pedro I, foi o primeiro *shopping-center* de Campinas a ter a rodovia como principal meio de acesso (MÍTICA, 2008).

Ele possui um terreno de aproximadamente 78 mil metros quadrados, com 39 mil metros quadrados de área construída, 18 mil metros quadrados de ABL, e 1.882 vagas de estacionamento. Desde o início, o shopping foi pensado como um centro de compras sofisticado e destinado a um público de alto poder aquisitivo que, até então, se deslocava a São Paulo para realizar suas compras. Dessa maneira, foi concebido como um espaço agradável, diferenciado e de tamanho reduzido. Ele adotou o tipo *open mall*, com um grande vão central abrigando um jardim de plantas tropicais, associado a um sistema de lagos e cascatas de, aproximadamente, sete mil metros quadrados (MÍTICA, 2008).

Além das lojas e boutiques de marcas sofisticadas, o shopping aposta nas atividades de lazer e alimentação. Possui sete salas de cinema que, juntas, somam 2.015 lugares, além de vinte estabelecimentos de *fast-food* e seis restaurantes. Ele possui também uma escola de idiomas e academia.

O shopping passou por uma ampliação, onde foram adicionados o cinema, a academia, a praça de alimentação, a boate, uma *megastore* e três lojas. A segunda ampliação, que previa a retirada dos cinemas do corpo do empreendimento e a criação de um complexo com quatorze salas, foi adiada em decorrência da implantação do Parque Dom Pedro Shopping, que passou a disputar público consumidor com o Galleria.

O Galleria serviu de âncora para outros equipamentos que fora implantados, posteriormente em seu terreno e, hoje, ele está inserido em um

complexo que também reúne o Hotel Galleria *Sleep In*, e um complexo de escritórios, composto pelo Galleria Office Park, Galleria *Corporate* e Galleria Plaza. O conjunto está se transformando em uma nova centralidade, não só em Campinas, mas em toda a região, sendo, além de um pólo de comércio e lazer, um importante pólo empresarial. No entanto, como o complexo foi sendo implantado aos poucos, a ligação urbanística entre os equipamentos é bastante frágil: eles são rodeados por estacionamentos e não possuem ligação para pedestres entre si.

Embora os principais shoppings de Campinas possuam forte concorrência entre si, eles procuram se especializar, visando atrair um público específico. O Parque Dom Pedro Shopping, por exemplo, organiza-se através de uma setorização temática, procurando representar o espaço de um “parque”, e volta-se para uma população de classes de renda relativamente variadas; o Iguatemi tem um apelo para o luxo e sofisticação, concentrando um público de mais alta renda; e o Galleria apresenta uma arquitetura diferenciada, através de espaços semi-abertos, lagos, cascatas e jardins com plantas naturais, e também destina-se a um público de mais alto poder aquisitivo.

Frente às sucessivas ampliações e modificações verificadas nos shopping Galleria e Iguatemi após a implantação do Parque Dom Pedro, constata-se a sua importância na região, e observa-se a reprodução do mecanismo de adaptação dos empreendimentos às constantes mudanças, que ocorrem não só em relação à concorrência, mas em relação ao acelerado processo de urbanização e dos hábitos de consumo da população.

## CAPÍTULO IV - O PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING

---

O Parque Dom Pedro Shopping entrou com o pedido de aprovação na Prefeitura Municipal de Campinas em 1999, a partir do Protocolo nº 37.171/99. Seu projeto de implantação passou por diversas análises, tanto da Prefeitura, através da COMAPE, GADU, SETRANSP e SEPLAMA, quanto de outras instâncias de planejamento, como EMDEC, SANASA, DEPRN, IBAMA e CETESB. Devido ao grande porte do empreendimento, seu processo de aprovação mostrou-se bastante complexo e moroso, além de apresentar irregularidades, constatadas pelo Ministério Público do Estado de São Paulo.

O Ministério Público tomou conhecimento dos impactos ocasionados pela implantação do shopping e das irregularidades em seu licenciamento, a partir do Inquérito Civil nº 029/99, no qual foi realizado, pela 12ª Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas, um acompanhamento de rotina ao empreendimento, onde se observou que o mesmo, já em fase de implantação, deixara de atender às disposições normativas de cunho obrigatório veiculadas pelas resoluções 01/86<sup>22</sup> e 237/97<sup>23</sup> do CONAMA, e resolução SMA 42/94<sup>24</sup>.

Dessa maneira, a mesma Promotoria, através do 12º Promotor de Justiça do Meio Ambiente de Campinas, José Roberto Carvalho Albejante, instaurou o Inquérito Civil nº 015/2001, de 24/04/2001, o qual determina as providências para a regularização do empreendimento e as medidas necessárias para a compensação dos impactos ambientais ocasionados em decorrência de sua implantação.

O Artigo 2º da Resolução CONAMA (Conselho Nacional de Meio Ambiente) nº 237/97, determina que:

A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, *bem como os*

---

<sup>22</sup> Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental.

<sup>23</sup> Dispões sobre diversos aspectos relacionados ao licenciamento ambiental, como revisão de critérios e procedimentos utilizados, incorporação de instrumentos de gestão ambiental etc.

<sup>24</sup> Dispõe sobre os procedimentos para a análise de Estudos de Impacto Ambiental (EIA e RIMA).

*empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis. (grifos nossos).*

De acordo com o Anexo 01 da mesma Resolução, o Parque Dom Pedro Shopping não se enquadra como passível de licenciamento ambiental, porém ela também determina que:

Caberá ao órgão ambiental competente, definir os critérios de exigibilidade, o detalhamento e a complementação do Anexo 01, levando em consideração as especificidades, os riscos ambientais, o porte e outras características do empreendimento ou atividade. (Artigo 2º, §2º da Resolução CONAMA 237/99).

O Inquérito Civil considera que o Parque Dom Pedro Shopping, assemelha-se a casos de irregularidades no licenciamento de empreendimentos turísticos, de lazer e parque temáticos, estes sim enquadrados como passíveis de licenciamento ambiental, indicando a necessidade de iniciativas de responsabilidade da DAIA (Departamento de Avaliação Ambiental da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo) e de outras instâncias administrativas, no que diz respeito à aprovação de tais empreendimentos.

Nesse sentido, ao verificar irregularidades na aprovação e implantação do Parque Dom Pedro, o Ministério Público entrou em contato com os empreendedores e esclareceu que deveriam ser tomadas algumas medidas para que as obras não fossem paralisadas e, então, instaura o Inquérito Civil em questão. Sua primeira ação é definir o procedimento a ser tomado para determinar as medidas que devem ser exigidas do empreendimento, através de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Os impactos do shopping, analisados pelo Ministério Público, referem-se àqueles ocasionados no meio ambiente natural, uma vez que o Inquérito Civil é elaborado através da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente. Isto é, através do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), proposto pelo promotor de justiça, são exigidas medidas compensatórias em relação aos impactos ocasionados nas águas, no solo, na fauna e flora, nas matas nativas remanescentes da gleba do empreendimento, entre outros.

No entanto, os impactos do shopping envolvem inúmeras outras questões e, ao retomar todo o seu processo de aprovação e analisar as condições inicialmente estabelecidas pelos diversos órgãos que participaram do processo de licenciamento do empreendimento, o Inquérito Civil aborda questões que superam o âmbito exclusivamente ambiental, contribuindo para a análise dos impactos em relação a questões viárias, de uso e ocupação do solo etc. Assim, o Inquérito Civil permite a análise tanto dos impactos ambientais ocasionados pelo empreendimento, como aqueles ocasionados no meio ambiente construído.

O primeiro procedimento determinado pelo Inquérito Civil, visando tomar conhecimento do processo de aprovação do empreendimento e as condições estabelecidas para sua implantação, é o seguinte:

- 1) Requisitar à SANASA um histórico dos protocolos emitidos ao empreendimento em relação aos aspectos de abastecimento de água, afastamento e tratamento de efluentes;
- 2) Requisitar à CETESB os atos de licenciamento da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) do empreendimento, indicando todas as determinações exigidas em relação à vazão e padrão de lançamento do efluente final e deposição dos resíduos gerados;
- 3) Requisitar à EMDEC uma análise relativa ao impacto do shopping no sistema viário, detalhando melhorias a serem feitas para suportar o acréscimo ao volume de tráfego.
- 4) Requisitar à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Campinas, informações acerca de todas as condições inicialmente estabelecidas para a aprovação do shopping.

Em resposta ao Ministério Público, os órgãos acima referidos apresentam seus respectivos pareceres:

**SANASA:**

Para atender à solicitação do Ministério Público, a SANASA (Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A) faz um histórico dos pareceres

técnicos e protocolos emitidos ao Parque Dom Pedro Shopping. O primeiro Parecer Técnico é o de nº 0049-99, de 25/11/99, que traz informações sobre o abastecimento do empreendimento. Esclarece que o mesmo deverá projetar sua rede de distribuição interna, garantindo o abastecimento do shopping, além de implantar sua própria Estação de Tratamento de Esgoto.

O parecer apresenta um estudo de viabilidade para a vazão de água de 63,49 l/s, solicitada pelo shopping na primeira etapa do empreendimento, e de 141,32 l/s na segunda etapa. Para a primeira etapa, a SANASA afirma que o abastecimento do shopping pode ser feito com a infra-estrutura já existente<sup>25</sup>. Já para a segunda etapa, esclarece que só é possível a partir da execução de um novo reservatório semi-enterrado. O Parque Dom Pedro solicita, então, que a SANASA elabore nova diretriz, orçamento e informe técnico, definindo para as duas etapas do empreendimento a vazão única de 63,49 l/s. A diminuição da vazão de água solicitada pelo shopping deve-se ao fato do uso de poços artesianos. No entanto, quando a SANASA aprova o projeto sanitário do empreendimento, ele não cita que utilizará águas dessas duas procedências, o que, posteriormente, é questionado pelo COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Campinas).

O esgotamento sanitário proposto baseia-se no Artigo 01 da lei nº 8.838/96, que estabelece que, para a aprovação de projetos de loteamentos em que o sistema público não tenha condição de atendimento, é exigida do empreendedor a instalação de sistema próprio de tratamento de esgoto. Portanto, foi solicitado do Parque Dom Pedro, o tratamento de esgoto próprio, atendendo às exigências da referida lei e as normas da ABNT.

O Parque Dom Pedro contrata uma empresa especializada para projetar sua Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), e envia para análise da SANASA, que aprova o projeto<sup>26</sup>. A ETE visa o reuso parcial do efluente tratado em pontos do sistema de irrigação, na reposição de água das torres de

---

<sup>25</sup> O abastecimento proposto pela SANASA para a primeira etapa do projeto do Parque Dom Pedro Shopping, é através de uma linha de alimentação que deriva da linha de interligação do reservatório semi-enterrado do Taquaral com a sub-adutora Barão Geraldo e Vila Costa e Silva.

<sup>26</sup> A modalidade de tratamento de esgoto sanitário, proposta no projeto, considera os valores de vazão média de 50,29 l/s, e carga orgânica de 630 Kg DBO/dia.

resfriamento do sistema de ar condicionado, e nas válvulas de descargas dos sanitários. A SANASA solicita ao empreendimento uma parceria no tratamento do esgoto de toda a região do shopping, correspondendo a uma vazão total de 160 l/s, aproximadamente, mas a proposta não é aceita.

#### **CETESB:**

A CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) apresenta ao Ministério Público os pareceres técnicos elaborados para o Parque Dom Pedro Shopping, em relação ao padrão de qualidade do efluente final tratado pela ETE do empreendimento, a ser lançado no Ribeirão das Pedras. No primeiro parecer enviado ao shopping, de nº 100/00/ERTA, recomenda que, para garantir a qualidade do corpo receptor, isto é, do Ribeirão das Pedras, os efluentes finais lançados pela ETE devem apresentar DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio) de até 5,0 mg/l, e OD (Oxigênio Dissolvido) acima de 5,0 mg/l. Também esclarece que ela deve atender aos demais padrões de lançamento e de qualidade do corpo receptor, especificados no regulamento da lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8.468/76.

Quanto à disposição do lodo gerado pela ETE, observa que, embora o shopping tenha recebido uma certidão do Departamento de Limpeza Urbana da Prefeitura Municipal de Campinas, autorizando a disposição do mesmo no Aterro Municipal Delta A, o local não possui licença da CETESB para receber esse tipo de resíduo e, portanto, o empreendimento deverá dispô-lo em área previamente autorizada pela companhia.

A CETESB ainda consulta a SMA (Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo) quanto à necessidade da elaboração de RAP (Relatório Ambiental Prévio) e/ou EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental) para a instalação do empreendimento. A SMA realiza, então, o Parecer Técnico CPRN/DAIA nº 107/2000, em 14/05/2000, no qual analisa os aspectos de implantação do empreendimento, baseando-se em documentos que tratam do shopping, já elaborados pelo DAIA (Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental) e DEPRN (Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais), anteriormente.

Como já mencionado anteriormente, o DAIA observa que, conforme a listagem do Anexo 01 da Resolução CONAMA 237/97, de acordo com as características do shopping, ele não está enquadrado como passível de licenciamento ambiental. No entanto, dado o seu porte, faz uma análise dos documentos acima referidos e realiza uma vistoria ao empreendimento.

Conclui que, os aspectos relevantes de sua implantação, foram devidamente tratados pelas instâncias competentes: DERSA e EMDEC, que contemplaram questões relativas ao impacto do shopping no tráfego da Rodovia Dom Pedro I e do sistema viário municipal; DEPRN e IBAMA, que trataram das intervenções propostas pelo empreendimento nas áreas de preservação ambiental; Prefeitura Municipal de Campinas, responsável pela determinação das diretrizes urbanísticas; e a SANASA, que tratou das questões de abastecimento e saneamento do empreendimento.

O DAIA prescinde o empreendimento de licença ambiental prévia, remetendo a continuidade do seu licenciamento aos órgãos já envolvidos no processo: DERSA, DEPRN e IBAMA, além da CETESB, a quem solicita uma manifestação a respeito da viabilidade técnica da estação de tratamento de esgoto proposta pelo shopping.

Dessa maneira, a CETESB analisa o projeto da ETE do Parque Dom Pedro, e o considera aceitável do ponto de vista técnico, uma vez que possui condições de atendimento aos padrões previstos na legislação de controle de poluição das águas. Recomenda que o sistema seja criteriosamente monitorado, a fim de que o efluente final a ser lançado no Ribeirão das Pedras apresente, com qualquer vazão de lançamento, DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio) de até 5,0 mg/l e OD (Oxigênio Dissolvido) acima de 5,0 mg/l.

#### **EMDEC/SETRANSP:**

A análise da EMDEC/SETRANSP (Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas/Secretaria Municipal de Transportes) sobre o impacto do shopping no sistema viário, solicitada pelo Ministério Público, com as medidas exigidas do empreendimento, faz parte das diretrizes urbanísticas

estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Campinas, descritas abaixo, na Tabela 13.

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS:**

A Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) analisa o projeto de implantação do Parque Dom Pedro Shopping e estabelece diretrizes e contrapartidas, como condição de aprovação do empreendimento, através da Comissão de Análise de Projetos Especiais - COMAPE, e do Grupo de Análise de Diretrizes Urbanísticas - GADU. O Parecer COMAPE nº 05/99, estabelece as diretrizes ambientais, de uso e ocupação do solo e as contrapartidas, e o Parecer GADU nº 84/99, estabelece as diretrizes viárias.

Devido à escala do empreendimento, alguns itens de seu projeto ainda passam sob a aprovação de outros órgãos de planejamento: o licenciamento do DEPRN e do IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis) para todas as transposições viárias do shopping feitas sobre Áreas de Preservação Permanente (APP's); análise da SANASA sobre os aspectos de abastecimento de água, afastamento e tratamento de efluentes; aprovação do DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A) para as diretrizes viárias do empreendimento para a Rodovia Dom Pedro I <sup>27</sup>; e análise da EMDEC/SETRANSP sobre as diretrizes viárias e de sinalização estabelecidas para o sistema viário municipal.

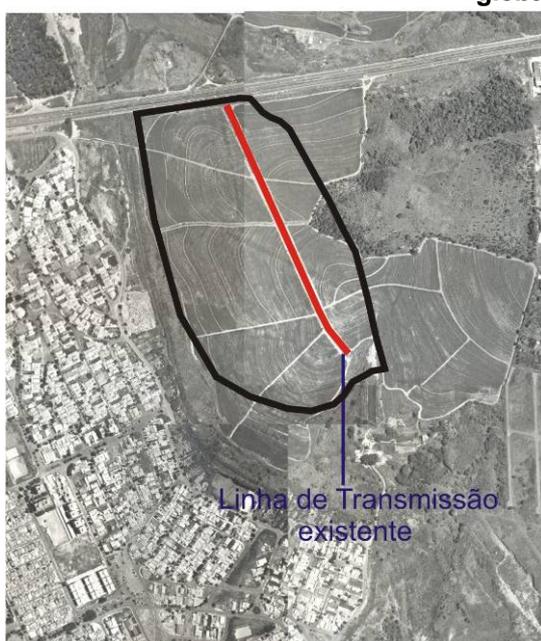
Frente às diretrizes e contrapartidas estabelecidas para a aprovação do Parque Dom Pedro Shopping, os empreendedores contratam uma empresa especializada para a elaboração do projeto viário do empreendimento, com base nas medidas recomendadas pelo parecer GADU e EMDEC, e outra para a elaboração das diretrizes ambientais, de acordo com as medidas estabelecidas pela COMAPE, como, por exemplo, o projeto do Parque Linear Ribeirão das Pedras, exigido como contrapartida pelos impactos ambientais ocasionados.

---

<sup>27</sup> Na época a Rodovia Dom Pedro I estava sob a administração da empresa de Desenvolvimento Rodoviário S.A. (DERSA) e, ao final de 2008, foi passada para a concessionária Rota das Bandeiras, pertencente ao grupo Odebrecht.

Outra medida que se mostrou necessária para sua implantação, foi a realocação de uma linha de transmissão, que passava dentro da gleba do shopping, a Linha 138 KV SE Tanquinho - SE Taquaral, para a via marginal, construída adjacente ao empreendimento (cf. Figura 42 e 43). Essa intervenção foi autorizada pela CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz) através da carta nº 002/DOS de 31/01/00.

**Figura 42 e 43 - Fotos aéreas indicando a realocação da Linha de Transmissão existente na gleba do shopping**



Fonte: SEPLAMA - Prefeitura Municipal de Campinas (1994)



Fonte: Google Earth (2006)

A COMAPE ainda determina que a expedição do Atestado de Conclusão ou do Habite-se ao shopping, fica condicionada à conclusão das obras de contrapartida, e que as obrigações exigidas do empreendimento devem ser firmadas em um Termo de Acordo e Compromisso (TAC), entre os empreendedores e a Prefeitura Municipal de Campinas.

As medidas e contrapartidas presentes no TAC são definidas pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEPLAMA), da Prefeitura Municipal de Campinas, e ele é assinado em 11 de fevereiro de 2000. As diretrizes que ele estabelece são bem menos rigorosas em relação àquelas determinadas pelo Parecer COMAPE, pelo Relatório GADU e pelo Parecer EMDEC. Assim, o Ministério Público envia um ofício, em 01 de junho

de 2001, à SEPLAMA, e solicita que ela analise as divergências encontradas entre as diretrizes constantes nos pareceres acima referidos e o Termo de Acordo e Compromisso. Ela faz uma análise, na qual é elaborada uma tabela comparativa, a partir da qual são feitas algumas observações (cf. Tabela 13).

**Tabela 13 - Divergências encontradas entre o Parecer COMAPE, Relatório GADU, Parecer EMDEC e TAC**

<b>DIRETRIZES VIÁRIAS:</b>					
	<b>Relatório GADU</b>	<b>Parecer COMAPE</b>	<b>Termo de Acordo e Compromisso (TAC)</b>	<b>Observações sobre o TAC</b>	
	1. Marginal à Rod. D. Pedro I com 15 m de largura pelo lado direito da pista sentido Rod. Presidente Dutra, com o seguinte padrão viário: 3,0m calçada pelo lado da gleba; 9,0m de pista (3 faixas de 3m) e mais uma faixa de 3,0m do lado da rodovia para acostamento. Para evitar desapropriação, a marginal no trecho lindeiro ao Parque Rural Sta. Cândida deverá ser prevista dentro da faixa de domínio da rodovia. Esta situação e o ponto de acesso da marginal para a rodovia deverá ter aprovação do DERSA.	1. Idem ao Relatório GADU	1. Marginal à Rod. D. Pedro I com 15 m de largura pelo lado direito da pista sentido Rod. Presidente Dutra.	Não fala das dimensões de cada elemento viário e não torna explícita a obrigatoriedade da aprovação junto à DERSA da diretriz proposta.	
	2. Marginais à linha de transmissão com 15m de largura (uma de cada lado) interligando-se com o trevo proposto, com o seguinte padrão viário: 3,0, de calçada de cada lado e 9,0m de pista (denominadas Avenida Leste no projeto).	2. Idem ao Relatório GADU	2. Marginais à linha de transmissão com 15m de largura (uma de cada linha) interligando-se com o trevo proposto.	Não cita as dimensões de cada elemento viário.	
	3. Transposição da Rod. D. Pedro I dando continuidade às marginais à linha de transmissão de modo a viabilizar a interligação com as duas diretrizes viárias do Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo.	3. Idem ao Relatório GADU	3. Transposição da Rod. D. Pedro I dando continuidade às marginais à linha de transmissão de modo a viabilizar a interligação com as duas diretrizes viárias do Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo.	Mantém na íntegra o proposto.	
	4. Marginal direita do Ribeirão das Pedras com 22m de largura no trecho entre a marginal à Rod. D. Pedro I e o prolongamento da Av. Santa Genebra com o seguinte padrão viário: 2m de calçada de cada lado, duas pistas de 7m e canteiro central de 4m (define-se uma largura de calçada de 2m levando-se em conta as características do empreendimento e do entorno).	4. Idem ao Relatório GADU	4. Marginal direita do Ribeirão das Pedras com 22m de largura no trecho entre a marginal à Rod. D. Pedro I e o prolongamento da Av. Santa Genebra.	Não cita as dimensões de cada elemento viário.	
	5. Marginal direita do Rib. das Pedras com 24 m de largura no trecho entre o prolongamento da Av. Santa Genebra e as marginais à linha de transmissão com o seguinte viário: 2m de calçada de cada lado, 2 pistas de 9,0m e canteiro central de 2,0m.	5. Idem ao Relatório GADU	5. Marginal direita do Rib. das Pedras com 24 m de largura no trecho entre o prolongamento da Av. Santa Genebra e as marginais à linha de transmissão.	Não cita as dimensões de cada elemento viário.	

6. Prolongamento da Av. Santa Genebra do loteamento Jardim Santa Genebra até a marginal direita do Rib. das Pedras com transposição sobre o mesmo com 14m de largura.	6. Idem ao Relatório GADU	6. Prolongamento da Av. Santa Genebra do loteamento Jardim Santa Genebra até a marginal direita do Rib. das Pedras com transposição sobre o mesmo com 14m de largura.	Mantém na íntegra o proposto.
7. Prolongamento da Rua São Francisco Lisboa do loteamento Jardim Santa Genebra até a marginal direita do Rib. das Pedras com transposição sobre o mesmo com 14m de largura.	7. Idem ao Relatório GADU	7. Prolongamento da Rua São Francisco Lisboa do loteamento Jardim Santa Genebra até a marginal direita do Rib. das Pedras com transposição sobre o mesmo.	Não cita a dimensão de cada elemento do viário.
8. Prolongamento da Rua Manoel Pereira Barbosa do loteamento Residencial Villa Bella até a Rua Marques Abrantes (marginal esquerda ao Rib. das Pedras) junto ao cruzamento com a Rua João Francisco Lisboa, com 15m de largura.	7. Idem ao Relatório GADU	8. Prolongamento da Rua Manoel Pereira Barbosa do loteamento Residencial Villa Bella até a Rua Marques Abrantes (marginal esquerda ao Rib. das Pedras) junto ao cruzamento com a Rua João Francisco Lisboa.	Não cita a dimensão de cada elemento do viário.
9. Prolongamento das ruas 12 e 13 do loteamento Residencial Villa Bella que são marginais às linhas de transmissão.	7. Idem ao Relatório GADU	9. Prolongamento das ruas 12 e 13 do loteamento Residencial Villa Bella que são marginais às linhas de transmissão.	Mantém na íntegra o proposto.
10. Prolongamento da Rua 6 do loteamento Parque das Flores que é continuação natural da Rua Hermantino Coelho do loteamento Mansões Sto. Antônio com 14m de largura até a marginal à Linha de Transmissão interligando-se com a marginal direita ao Ribeirão das Pedras.	10. Considerando que tecnicamente foi indicado o cancelamento do prolongamento da Rua 6 do Parque das Flores, assim como o cancelamento do prolongamento da Rua Egle Moretti Belintani, formada pelas Ruas 7 do loteamento Parque	10. Nada consta	O Parecer COMAPE 05/99 modificou as diretrizes inicialmente determinadas para evitar o atravessamento de uma praça, porém mantém a exigência de um sistema viário compatível. Ao excluir do TAC esta nova diretriz, na prática, o empreendedor foi dela desobrigado.

	<p>das Flores e 9 do loteamento Mansões Santo António, deverá o empreendedor assegurar a implantação de um acesso de pista dupla garantindo a capacidade viária similar, quando do aproveitamento urbano do remanescente da gleba A3 em substituição aos cancelamentos das duas diretrizes viárias acima citadas.</p>		
<p>11. Prolongamento da Rua Egle Moretti Belintani formada pelas Ruas 7 do loteamento Parque das Flores e 9 do loteamento Mansões Santo António, com 14 m de largura, até as marginais à linha de transmissão.</p> <p>12. Deverão ser previstos dispositivos de circulação nos seguintes cruzamentos: prolongamento da Av. Santa Genebra com marginal direita do Ribeirão das Pedras; prolongamento da Rua São Francisco Lisboa com a marginal direita do Ribeirão das Pedras; marginal direita do Ribeirão das Pedras com as marginais à linha de transmissão interligando-se com o prolongamento da Rua 6 do loteamento Parque das Flores.</p>	<p>11. Consolidado na diretriz nº 10.</p> <p>12. Deverão ser previstos dispositivos de circulação nos seguintes cruzamentos: prolongamento da Av. Santa Genebra com marginal direita do Ribeirão das Pedras; prolongamento da Rua São Francisco Lisboa com a marginal direita do Ribeirão das Pedras; prolongamento da Rua 6 do loteamento Parque das Flores.</p>	<p>11. Nada consta.</p> <p>12. Deverão ser previstos dispositivos de circulação nos seguintes cruzamentos: prolongamento da Av. Santa Genebra com marginal direita do Ribeirão das Pedras; prolongamento da Rua São Francisco Lisboa com a marginal direita do Ribeirão das Pedras; marginal direita do Ribeirão das Pedras com as marginais à linha de transmissão interligando-se com o prolongamento da Rua 6 do loteamento Parque das Flores.</p>	<p>Ao excluir do TAC esta nova diretriz, na prática, o empreendedor foi dela desobrigado.</p> <p>Mantém na íntegra o proposto.</p>

	Pedras; marginal direita do Ribeirão das Pedras com as marginais à linha de transmissão.		
<p>13. Deverão ocorrer adequações do sistema viário nos seguintes locais: agulha de acesso da Rodovia Dom Pedro I para a via marginal deverá situar-se após a passagem inferior de acesso ao loteamento Jardim Santa Genebra; deverá ser prevista faixa de acomodação na marginal à Rodovia Dom Pedro I tanto para entrada como saída na via marginal direita do Ribeirão das Pedras; ampliação do dispositivo de circulação no cruzamento entre o prolongamento das Av. Santa Genebra e a Av. Marginal direita do Ribeirão das Pedras; cruzamento entre as ruas Marquês de Abrantes/João Francisco Lisboa do loteamento Jardim Santa Genebra com o prolongamento da Rua Manoel Pereira Barbosa e do loteamento Residencial Villa Bella eliminando-se balão projetado.</p>	13. Idem ao Relatório GADU	<p>13. Deverão ocorrer adequações do sistema viário nos seguintes locais: agulha de acesso da Rodovia Dom Pedro I para a via marginal deverá situar-se após a passagem inferior de acesso ao loteamento Jardim Santa Genebra; deverá ser prevista faixa de acomodação na marginal à Rodovia Dom Pedro I tanto para entrada como saída na via marginal direita do Ribeirão das Pedras; ampliação do dispositivo de circulação no cruzamento entre o prolongamento das Av. Santa Genebra e a Av. Marginal direita do Ribeirão das Pedras; cruzamento entre as ruas Marquês de Abrantes/João Francisco Lisboa do loteamento Jardim Santa Genebra com o prolongamento da Rua Manoel Pereira Barbosa e do loteamento Residencial Villa Bella.</p>	<p>Mantém o proposto. A supressão da obrigatoriedade de eliminação do balão projetado proposto pode ser adequada quando da aprovação do projeto.</p>

<b>DIRETRIZES AMBIENTAIS:</b>	<b>Relatório GADU</b>	<b>Parecer COMAPE</b>	<b>Termo de Acordo e Compromisso (TAC)</b>	<b>Observações sobre o TAC</b>
	<p>1. O empreendedor deverá implantar o trecho "1 d" do Parque Linear Ribeirão das Pedras, conforme projeto paisagístico/ambiental a ser apresentado, englobando a totalidade da APP na margem direita do Ribeirão das Pedras no trecho e o remanescente da praça 7 do Jardim Santa Genebra. O projeto deverá elaborado contemplando a revegetação da área com espécies nativas, a implantação de ciclovia/pista de cooper, estruturas de lazer e esportes e mobiliário específico. Deverá ser garantida a manutenção das espécies arbóreas existentes na vegetação em estágio inicial de regeneração ocorrente na APP do Ribeirão das Pedras.</p>	<p>1. Idem ao Relatório GADU</p>	<p>O TAC não detalha as diretrizes ambientais como o fez em relação às diretrizes viárias, limitando-se a citar como obrigações: cumprir o Informe Técnico da SANASA nº 0049 de 25/11/99; cumprir as exigências estabelecidas no Parecer COMAPE com relação às diretrizes ambientais.</p>	<p>Ao deixar de relacionar detalhadamente as diretrizes ambientais, o termo incorpora as diretrizes fixadas pela COMAPE.</p>
	<p>2. Licenciamento junto ao DEPRN/IBAMA das 8 transposições das APP's conforme a proposta de diretrizes viárias, sendo que a implantação do Parque Linear poderá ser utilizada como medida compensatória à estas intervenções.</p>	<p>2. Idem ao Relatório GADU</p>		
	<p>3. A fim de garantir a continuidade do Parque Linear e evitar conflitos do sistema viário x ciclovia, pista de cooper, as transposições deste ribeirão deverão ser projetadas de maneira a possibilitar a passagem inferior da ciclovia/pista de cooper em relação ao sistema viário, através da implantação de pontilhões ou aduelas de tamanho compatível. A atual passagem inferior à Rodovia Dom Pedro I (pontilhão) também será destinada à utilização de pedestres e ciclistas usuários do Parque Linear, devendo-se adotar soluções semelhantes para as marginais previstas para a rodovia.</p>	<p>3. Idem ao Relatório GADU</p>		
	<p>4. Consulta à SANASA para manifestação sobre aspectos de abastecimento de água, afastamento e tratamento de efluentes.</p>	<p>4. Idem ao Relatório GADU</p>		
	<p>5. Apresentação de projeto executivo de terraplenagem, que contemple também as medidas a serem adotadas para controle de erosão (drenagem superficial e revegetação de taludes), necessidade de áreas para bota-fora ou áreas de empréstimo e cronograma priorizando a execução da obra em períodos de estiagem (de março a novembro). Destaca-se que o talude a ser formado com o aterro nas proximidades do Ribeirão das Pedras não</p>	<p>5. Idem ao Relatório GADU</p>		

6. Considerando-se a importância, tanto social como econômica e financeira, do empreendimento em análise para o município de Campinas, nada temos a opor quanto à canalização e drenagem de primeira ordem existente ao sul da gleba.	6. Idem ao Relatório GADU	
---	---------------------------	--

<b>CONTRAPARTIDAS:</b>			
Relatório GADU	Parecer COMAPE	Termo de Acordo e Compromisso (TAC)	Observações sobre o TAC
	<p>Deverá ser doada à Prefeitura Municipal de Campinas 3,5% sobre área líquida da gleba (área líquida da gleba = 364.800,00m<sup>2</sup> = área bruta + área destinada ao sistema viário + porção inserida na Zona 14) com equipamento público comunitário construído conforme critérios estabelecidos pela COMAPE em reunião de 06/12/99. Obras do sistema viário externo à gleba: obras do Parque Linear até o Parque Taquaral e construção do terminal de ônibus urbano. Deverá ser complementado o valor da referida contrapartida com espaço a ser cedido à Prefeitura Municipal de Campinas dentro do shopping que será construído com 100,00m<sup>2</sup>, devidamente equipado e informatizado para instalação de um posto de atendimento ao público da PMC, sem qualquer ônus, a qualquer tempo, bem como a manutenção do Parque Linear.</p>	<p>O segundo acordante (Parque Dom Pedro Shopping) dá em contrapartida, sem qualquer ônus, à primeira acordante (PMC) o equivalente à área de 12.768,0m<sup>2</sup> (3,5% da área líquida). Obras do sistema viário externo à gleba, obras do Parque Linear até o Parque Taquaral, construção do terminal de ônibus urbano. Espaço a ser cedido à PMC dentro do shopping a ser construído com 100m<sup>2</sup>, devidamente ocupado e informatizado para instalação de um posto de atendimento ao público sem qualquer ônus, a qualquer tempo, manutenção do Parque Linear, conforme critérios definidos pela COMAPE em 6/12/99, correspondentes ao padrão definido pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Projetos, conforme resolução nº 01/99 da SOSPP, à época da construção do equipamento e/ou da execução dos serviços equivalentes ao valor da contrapartida.</p>	<p>Face ao Parecer COMAPE, que estabelece as contrapartidas, possui uma redação que deixa margens à interpretações diversas com relação à contrapartidas, buscou-se analisar também o Parecer Preliminar da COMAPE em reunião de 29/11/99, do protocolado 37.171/99, onde fica clara a intenção da comissão em considerar as obras citadas no parecer 05/99 como parte das contrapartida de 3,5% sobre a área da gleba, esclarecendo ainda que as obras do sistema viário externo à gleba mencionadas, são aquelas que não constam do Relatório GADU e também a obrigação de doação de área de terreno para implantação do terminal. O TAC, ao mencionar as obras de contrapartida, não explica também que as obras do sistema viário externo à gleba são aquelas que não constam do Parecer GADU.</p>

<b>EXIGÊNCIAS DO PARECER EMDEC/SETRANSP:</b>			
<b>Relatório GADU</b>	<b>Parecer COMAPE</b>	<b>Termo de Acordo e Compromisso (TAC)</b>	
	<p>1. O empreendedor deverá elaborar projeto completo de sinalização horizontal, vertical e semafórica e de orientação, com base na lei nº 9.503/97, implantando-se após a aprovação do projeto pela SETRANSP, bem como implantar as adaptações e configurações geométricas e instalação de dispositivos ordenadores de fluxos na confluência das ruas lindeiras, desde que não envolvam e interfiram nas áreas/imóveis de terceiros, ou resultem em custos de desapropriação, tais como a confluência das ruas Marques de Abrantes com a Rua João Francisco Lisboa, desta com a Avenida Graça Aranha e do prolongamento da Rua Soldado Percilo Neto com a Avenida Graça Aranha, além de rearranjos na Praça Ludwig Winkler (balão do Parque Taquaral).</p> <p>2. É necessário manter ou readaptar a agulha existente na Rodovia Dom Pedro I (sentido Anhanguera - Dutra) ao bairro Santa Genebra, independentemente da posição do acesso à Avenida Marginal Direita proposta.</p> <p>3. Deverá ser prevista faixa de aceleração e desaceleração na Avenida Marginal Direita junto ao entroncamento com a Avenida Oeste com no mínimo 30m de extensão.</p> <p>4. O dispositivo de circulação no cruzamento do prolongamento da Avenida Santa Genebra com a Avenida Oeste deverá manter os 15m de giro interno conforme apresentado ao GADU, não sendo aceito o raio interno de 7,5m apresentado em planta de circulação geral, revisão 05 de 16/11/99.</p>	<p>1. O empreendedor deverá elaborar projeto completo de sinalização horizontal, vertical e semafórica e de orientação, com base na lei nº 9.503/97, implantando-se após a aprovação do projeto pela SETRANSP, bem como implantar as adaptações e configurações geométricas e instalação de dispositivos ordenadores de fluxos na confluência das ruas lindeiras.</p> <p>2. É necessário manter ou readaptar a agulha existente na Rodovia Dom Pedro I (sentido Anhanguera - Dutra) ao bairro Santa Genebra.</p> <p>3. Deverá ser prevista faixa de aceleração e desaceleração na Avenida Marginal Direita junto ao entroncamento com a Avenida Oeste.</p> <p>4. O dispositivo de circulação no cruzamento do prolongamento da Avenida Santa Genebra com a Avenida Oeste deverá manter os 15m de giro.</p>	<p>1. Mantém as condições com relação aos projetos de vias e da sinalização de trânsito.</p> <p>2. Nada consta</p> <p>3. Exclui as dimensões da faixa de aceleração/desaceleração na Avenida Marginal Direita com Avenida Oeste.</p> <p>4. Modifica a exigência com relação ao raio de giro na Avenida Santa Genebra com a Avenida Oeste ao expurgar a palavra "interno", transpondo esta exigência para o raio total na forma como foi redigido.</p>

	<p>5. Deverá realizar projeto de construção de um terminal de ônibus urbano coberto com capacidade para 12 baias e edificação de controle e fiscalização com sanitários em local que permita adequada acessibilidade do ônibus urbano circular, junto ou próximo à Avenida Leste (marginal à linha de alta tensão) fora do alinhamento da via pública, além de um espaço separado de embarque/desembarque separado do terminal, em seu redor, para 06 vagas do transporte alternativo com 06 abrigos.</p>	<p>5. Deverá realizar projeto de construção de um terminal de ônibus urbano coberto com capacidade para 12 baias e edificação de controle e fiscalização com sanitários em local que permita adequada acessibilidade do ônibus urbano circular, além de um espaço separado de embarque/desembarque separado do terminal, em seu redor, para 06 vagas do transporte alternativo com 06 abrigos.</p>	<p>5. Modifica radicalmente a localização do terminal de ônibus urbano, que deveria estar em área interna ao empreendimento, deixando de fixar a sua localização junto à Avenida Leste (marginal à Linha de Transmissão) próximo, portanto, a um dos acessos principais. Também a área para o transporte alternativo deveria estar fora do alinhamento da via pública segundo o Parecer COMAPE. Esta modificação foi aprovada pelo interessado para localizar o terminal na parte posterior ao empreendimento no canteiro central da Avenida Oeste (portanto em área pública) com prejuízos para a cidadania e para o usuário do sistema que terá que atravessar uma grande extensão do estacionamento para chegar ao local.</p>
--	---	--	--

Fonte: Inquérito Civil nº 015/2001. 12º Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas. Ministério Público do Estado de São Paulo. Volume II. Campinas, São Paulo, 2001.

Em relação às diretrizes viárias, a SEPLAMA observa que embora os itens 1, 2, 3, 4, 5, 7, 13 e 14 do TAC, apresentem, com menos detalhe que o Parecer GADU, as medidas que devem ser executadas pelo shopping, elas ainda podem ser exigidas durante a aprovação do projeto viário do empreendimento pela Prefeitura. Já em relação aos itens 10 e 11, afirma que o TAC desobriga o empreendedor de executar a ligação entre o shopping e a SP340, o que pode resultar em incremento de tráfego nas áreas do Parque Taquaral, Jardim Santa Genebra e Vila Nova. No item 12, verifica que o TAC não exige a execução dos ajustes viários previstos pelo GADU, deixando para a Prefeitura Municipal o ônus de arcar com os mesmos futuramente. E sobre o terminal de ônibus do shopping, observa que sua localização foi transferida para a via pública, no canteiro central da Avenida Oeste, apesar de ser obrigação do empreendedor prover espaço dentro de sua propriedade para a alocação do mesmo, conforme o exigido pelo Artigo 04 da Lei 8232/94. Além disso, concorda que houve prejuízo para a população, já que o usuário do transporte coletivo ficará exposto à travessia da via pública, e afastado do ponto de interesse que é o shopping.

Finalmente, em relação às diretrizes ambientais, afirma que o TAC fixou de forma genérica a obrigação do empreendedor de atender às medidas fixadas pela COMAPE, o que tornou mais difícil o acompanhamento dessas exigências, resultando em alterações ao longo das aprovações feitas no projeto do shopping, tais como:

1. A diretriz nº 03, na qual a ciclovia e a pista de cooper deveriam ter passagem em desnível nos cruzamentos com o sistema viário, não foi atendida, sendo autorizadas as travessias em nível;
2. A diretriz nº 04, na qual o talude construído pelo shopping não poderia interferir nas APP's do Ribeirão das Pedras, não foi atendida no projeto aprovado, sendo que a saia do talude invade a área de APP.

Frente à constatação das divergências, as diretrizes viárias do shopping ainda são discutidas pela Prefeitura Municipal de Campinas e EMDEC, ao longo da aprovação do projeto viário do empreendimento, e as diretrizes ambientais são objeto de vários estudos, como, por exemplo, da EMBRAPA

(Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária), que é convidada pelo Ministério Público para prestar assessoria na elaboração de medidas ambientais compensatórias aos impactos ocasionados pelo shopping.

O apoio técnico da EMBRAPA foi solicitado em agosto de 2001, e o Inquérito Civil foi interrompido até que o trabalho da empresa fosse finalizado. Ela realiza uma série de vistorias técnicas ao empreendimento, as quais são documentadas através de relatórios e imagens. Os primeiros relatórios elaborados são: “Sugestões relativas à fauna e ecossistemas” e “Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping”.

Além das questões já contempladas pelo Termo de Acordo e Compromisso, elaborado pela Prefeitura de Campinas, a EMBRAPA apresenta novas informações, como, por exemplo, a ocorrência de atividade de mineração e disposição de resíduos, também não submetidas aos licenciamentos cabíveis, realizadas pelo empreendimento durante as obras, em local denominado pelos empreendedores de “bota-espera”. Durante as vistorias, descobriram a deposição de uma enorme massa de dejetos minerais e rochosos em local onde, supostamente, deveria ocorrer apenas a alocação temporária de materiais a serem utilizados na obra. Apesar de, na verdade, tratar-se de uma área de aterro ou “bota-fora”, com uma enorme massa de minérios irregularmente depositada, de acordo com o programa de obras do empreendimento, pretendia-se manter os dejetos minerais onde estavam, interferindo apenas na camada superficial do local, recobrando-o com gramíneas.

Outra questão introduzida pela EMBRAPA foi em relação à fauna. Os povoamentos e populações faunísticas dos remanescentes de mata nativa existentes na gleba do shopping, não foram objeto de nenhum estudo, avaliação ou ação específica, apesar de sua relevante presença no local. Assim, a EMBRAPA realiza inventários zootecnológicos e sugere medidas relativas à preservação da fauna e aos demais impactos, diretos e indiretos, causados pelo Parque Dom Pedro Shopping, os quais subsidiam o Termo de Ajustamento de Conduta proposto pela Promotoria de Justiça.

Em resposta às recomendações da EMBRAPA para proteção da fauna silvestre, o Parque Dom Pedro solicita à empresa que havia sido responsável pela elaboração do projeto do Parque Linear Ribeirão das Pedras, a elaboração de um relatório, que é intitulado: “Considerações Finais relativas à Fauna Silvestre”. O relatório aponta que na região do Parque Dom Pedro Shopping, definida pelo Plano Diretor de Campinas como Macrozona 04 - Área de Urbanização Prioritária, não há qualquer referência à formação de corredores faunísticos, ou sequer à preservação de maciços florestais. Ele apresenta diversos argumentos procurando demonstrar que não é responsabilidade do Parque Dom Pedro Shopping, a execução das recomendações sugeridas pela EMBRAPA, em relação à preservação da fauna silvestre.

Ainda assim, o Ministério Público exige que as medidas sugeridas pela EMBRAPA sejam atendidas, e o Parque Dom Pedro solicita, em maio de 2002, que a mesma empresa realize o estudo intitulado: “Proposta de Trabalho de Levantamento da Fauna Silvestre dos Remanescentes Florestais ao redor do Parque Dom Pedro Shopping e Lagoa de Sustentação”. O estudo sugere a elaboração de um inventário da fauna existente nas áreas circundantes ao shopping, visando identificar as medidas necessárias para proteção da mesma e monitorar o possível surgimento de outras espécies. Também solicita a obtenção das diretrizes urbanísticas para a gleba em questão, junto à Prefeitura Municipal de Campinas, com a definição dos possíveis usos para a área e as interligações viárias projetadas, de maneira a não ocorrer conflitos entre o corredor de fauna e o sistema viário.

Em vista das contestações apresentadas pelo Parque Dom Pedro em relação à sua responsabilidade sobre os impactos ocasionados na fauna silvestre, a EMBRAPA elabora o documento “Passivo ambiental, impactos ambientais atuais e futuros do Parque Dom Pedro Shopping S/A”, onde traça um histórico do empreendimento e seus impactos ambientais, abordando as medidas propostas nas reuniões com os empreendedores e esclarecendo como se deu (ou não) o atendimento a cada uma delas, apontando as obrigações fundamentais ao equacionamento da problemática ambiental. Esse relatório é encaminhado ao Ministério Público em julho de 2002.

Em janeiro de 2003, após a solicitação do Ministério Público à CETESB sobre o andamento da atividade da ETE do Parque Dom Pedro, ele é informado de que o empreendimento fora autuado, através de advertência e multa, em julho de 2002 e janeiro de 2003, respectivamente, por não ter apresentado os resultados do automonitoramento da estação, como também os resultados do monitoramento do corpo receptor dos efluentes tratados, o Ribeirão das Pedras, conforme determinado através de uma carta ao empreendimento, datada de 2001. É exigido, então, que o Parque Dom Pedro atenda ao solicitado pela CETESB quanto ao plano de monitoramento da ETE, além de apresentar mensalmente os seus resultados, e fornecer as vazões médias e máximas mensais, de entrada e saída da ETE.

A CETESB realiza uma nova amostragem e inspeção na estação de tratamento de esgoto do shopping, e constata algumas irregularidades: a amostragem e os resultados do automonitoramento apresentados pelo shopping continuavam não atendendo ao solicitado pela CETESB; o reuso dos efluentes tratados não estava ocorrendo, tendo sido realizado poucas vezes; o medidor contínuo de vazão na entrada de ETE encontrava-se avariado; o lodo gerado estava sendo armazenado em uma única caçamba, já totalmente preenchida; e as amostragens realizadas apresentavam irregularidades. É realizada, então, uma reunião entre a CETESB, representantes da empresa responsável pelo projeto da ETE e representantes do shopping, onde são discutidas as pendências em relação ao funcionamento da estação de tratamento de esgoto. Em abril de 2003, o shopping recebe nova advertência, visto que infringe o Artigo 2º, 3º, inciso V e XVIII, e inciso III do regulamento da lei nº 997/76, aprovado pelo decreto nº 8.468/76, referente à amostragem realizada pela CETESB na inspeção de janeiro de 2003. Concede-se ao empreendimento um prazo de 30 dias para enquadrar seus efluentes líquidos aos parâmetros estabelecidos na legislação vigente, e atender às exigências inicialmente estabelecidas pela CETESB, que não estavam sendo cumpridas.

Em 09 de junho de 2003, a CETESB realiza nova coleta de amostras do esgoto bruto, tratado e do Ribeirão das Pedras, a montante e a jusante do ponto de lançamento, constatando desconformidades em relação aos parâmetros de DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio), OD (Oxigênio Dissolvido) e SS

(Sódio Sedimentável) do efluente tratado. Os resultados apontam DBO de 87 mg/l, e OD de 3,7 mg/l, diferentemente do valor inicialmente estabelecido, de DBO e OD de 5 mg/l. O resultado de 1,5 mg/l de SS, também mostra-se em desacordo com o padrão de lançamento exigido no inciso III da lei acima referida, que estabelece o valor de 1,0 mg/l.

O shopping contesta a advertência recebida e solicita que a CETESB autorize o enquadramento dos efluentes da ETE, aos moldes do estabelecido no artigo 18 do decreto nº 8.468/76, o qual estabelece o valor máximo de DBO de 60 mg/l. Para isso, elabora um estudo sobre as condições da ETE e apresenta os seguintes resultados:

- a eficiência média da ETE é de 96%, com DBO final em torno de 15 mg/l, o que atende amplamente ao artigo 18 do decreto supracitado;
- há um ganho ambiental na qualidade do corpo receptor após o lançamento do efluente tratado, o que implica na redução acentuada de concentração de poluentes;
- a reutilização dos efluentes tratados está limitada a um volume de 15 m<sup>3</sup>/dia, empregados na irrigação de gramados, existindo a possibilidade de ser reutilizado até 66% do volume tratado, o que está sob avaliação dos empreendedores;
- com a operação da ETE, verificou-se não ser possível atingir a DBO do efluente final com valor até 5,0 mg/l, lembrando que o estudo de autodepuração do corpo receptor, apresentado junto com o projeto da ETE, já apontava uma DBO superior a 5 mg/l e, em função disto, foi prevista a instalação de um tanque de oxigenação na saída do efluente tratado, visando ao atendimento dos parâmetros previstos no artigo 14 do regulamento da lei 997/76, que permite limites mais elevados de DBO, considerando os teores mínimos de oxigênio dissolvido (OD) acima de 5 mg/l.
- o empreendimento foi remetido, além do atendimento aos padrões dos artigos 11 e 18 do decreto supracitado, a uma condição especial, muito mais severa, de atender a uma DBO de até 5mg/l, em função das dúvidas quanto à vazão de lançamento e da desconsideração do benefício do artigo 14.

A partir dessas considerações, o Parque Dom Pedro Shopping afirma que as condições reais de operação da ETE são diferentes daquelas utilizadas para elaboração do seu primeiro estudo de autodepuração, as quais subsidiaram a elaboração do primeiro parecer técnico da CETESB, de nº 100/00/ERTA, que estabeleceu as exigências para ETE do shopping. Considera também que, a vazão do efluente final efetivamente lançada no corpo d'água, corresponde a 9,7 l/s, aproximadamente 1/3 da vazão utilizada no estudo original de autodepuração. Para confirmar tais afirmações, o empreendimento elabora um novo estudo, onde apresenta os dados reais de funcionamento da ETE, intitulado: "Qualificação do corpo receptor de efluentes da ETE do Parque Dom Pedro – Ribeirão das Pedras" e, complementarmente, o "Relatório de Avaliação Técnica sobre o desempenho da operação da ETE". Eles apresentam as condições de operação, monitoramento, avaliação de desempenho, e as medidas tomadas na estação de tratamento de esgoto, visando atingir um efluente final com DBO próximo a 10mg/l, justificando ser extremamente difícil alcançar um efluente final com valor total de DBO até 5,0mg/l. Além disso, considera que, para um sistema de lodos ativados por aeração prolongada, seguido de filtração terciária e operando com boa eficiência, como é o caso da ETE do shopping, um valor típico aceitável, seria de 10mg/l, já que o efluente final passa por uma etapa de pós-aeração antes de ser lançado no Ribeirão das Pedras, podendo atingir uma concentração de OD de 6mg/l.

Após a apresentação destes estudos, o empreendimento pede uma revisão das considerações emitidas no Parecer Técnico nº 100/00/ERTA, e solicita o benefício do enquadramento ao Artigo 14 do Regulamento da Lei 997/76, que estabelece que os limites de DBO para corpos receptores classe 02, como é classificado o Ribeirão das Pedras, podem ser elevados, caso o estudo de autodepuração demonstre que os valores mínimos de OD previstos não serão desobedecidos. Solicita ainda que, a fiscalização do lançamento dos efluentes líquidos do shopping, seja feita pelo Artigo 18 do Regulamento acima citado. Em agosto de 2003, a CETESB realiza uma nova coleta de amostras do esgoto bruto, tratado e do Ribeirão das Pedras, e conclui que o lançamento do esgoto tratado do shopping melhorou a qualidade, já comprometida, do corpo receptor.

Em relação ao pedido de ratificação dos termos estabelecidos pelo Parecer Técnico nº 100/00/ERTA, a CETESB aceita os valores solicitados pelo Parque Dom Pedro de 10 mg/l de DBO e 6 mg/l de OD. No entanto, ressalta que esses valores são transitoriamente aceitáveis, até ser implementado pela SANASA, o saneamento do Ribeirão das Pedras. Quando o mesmo for saneado, novas medidas poderão ser exigidas, caso seja constatado qualquer impacto ambiental na qualidade do corpo d' água, podendo voltar, novamente, aos valores iniciais de restrição.

Com o enquadramento da ETE aos moldes estabelecidos pela CETESB, e com a finalização dos trabalhos de fiscalização da EMBRAPA, o Ministério Público finalmente finaliza o Termo de Ajustamento de Conduta.

A Prefeitura Municipal de Campinas, solicitada pela Promotoria de Justiça a figurar como anuente no Termo, finalmente oficializa sua aceitação. Assim, é estabelecida a data de 28 de agosto de 2003 para a finalização do documento e determinação da data de sua assinatura.

A proprietária da gleba ocupada pelo Parque Dom Pedro Shopping (gleba A3-a), também foi solicitada a figurar como anuente do termo, uma vez que é necessária sua ciência para a execução de algumas medidas propostas para a gleba, como a implementação do trecho do Parque Linear Ribeirão das Pedras e a execução do corredor de fauna proposto pela EMBRAPA. Em virtude de ser proprietária de outras áreas situadas nas proximidades, solicitou que o nome do projeto fosse alterado de "corredor de fauna" para "reflorestamento de interligação", pelo receio de que a primeira denominação implicasse na imposição de novas restrições de uso e ocupação do solo nas áreas do entorno. A alteração foi autorizada pelo Ministério Público.

Em 28 de agosto, é definida a redação da minuta do Termo, na qual são solicitadas algumas alterações pelo Parque Dom Pedro Shopping, como a exclusão das medidas já concluídas, uma vez que o shopping já estava implementando algumas das determinações estabelecidas pelo Ministério Público desde o início da implantação do empreendimento.

Em fevereiro de 2004, o Parque Dom Pedro envia ao Ministério Público uma nova minuta do termo de ajustamento de conduta, na qual não é incluído o reflorestamento de interligação entre os remanescentes de mata nativa. É obrigado a elaborar, então, um novo documento, dessa vez incluindo o corredor de fauna e a adequação do terreno utilizado como “bota-fora”.

Este termo é enviado à EMBRAPA, para a avaliação técnica das medidas propostas para a área do “bota-fora”, que resulta na elaboração do documento: “Relatório de eficiência técnica/adequação dos terraços construídos na área do bota-fora do Parque Dom Pedro Shopping S/A”, em junho de 2004. Ele aponta que o empreendimento já havia iniciado um processo de recuperação da área degradada, conforme recomendações do relatório “Passivo ambiental, impactos ambientais atuais e futuros do Parque Dom Pedro Shopping S/A” de julho de 2002, mas que algumas medidas ainda deveriam ser tomadas e corrigidas.

Após a inclusão de todas as questões necessárias, o Termo de Ajustamento de Conduta é finalmente assinado ao final de 2004 (cf. Anexo 02), culminando no arquivamento do 3º volume do Inquérito Civil em questão, em 30 de dezembro de 2004.

Conforme as obrigações firmadas no termo, o shopping ainda realiza dois Relatórios de Acompanhamento, onde descreve o andamento da execução de todas as medidas definidas pelo Ministério Público.

Mesmo com o arquivamento, a Promotoria de Justiça continua acompanhando questões que ficaram pendentes após a assinatura do termo, como, por exemplo, a posição da SANASA quanto ao saneamento do Ribeirão das Pedras, imposto pela CETESB como condicionante de maior rigor nas exigências de eficiência da ETE do Parque Dom Pedro Shopping.

Em junho de 2006, a SANASA informa, através de um ofício, que a medida prevista para o saneamento do corpo d’ água é a execução das obras de esgotamento sanitário da região do bairro Santa Genebra e Vila Costa e Silva, que se referem à implantação de duas Estações Elevatórias de Esgoto, denominadas Santa Genebra e Alto Taquaral. Ambas já possuíam licença de

instalação emitida pela CETESB, e sua execução era objeto de concorrência pública, já em fase de habilitação. Em janeiro de 2007, iniciam-se as obras de esgotamento sanitário do bairro Vila Costa e Silva, com conclusão prevista para setembro do mesmo ano, sendo adiada, posteriormente, para junho de 2008.

O Ministério Público também acompanhou o recebimento, pela Prefeitura Municipal de Campinas, do trecho do Parque Linear Ribeirão das Pedras, implantado pelo Parque Dom Pedro.

Após a finalização do prazo estabelecido pelo Termo de Acordo e Compromisso, firmado entre a Prefeitura e o Parque Dom Pedro, que determinou que shopping ficasse responsável pela manutenção do parque até dezembro de 2005, foi realizada uma vistoria, em 14/03/06, pelo técnico do Departamento de Parques e Jardins da Prefeitura Municipal de Campinas, onde foi verificada a situação do parque e constatadas algumas pendências.

O Ministério Público solicita que o Parque Dom Pedro atenda às pendências em relação ao Parque Linear, e o mesmo elabora, em janeiro de 2007, o “Relatório Técnico/Fotográfico de Acompanhamento do Parque Linear”, apresentando a situação em que ele se encontrava.

Após a realização deste relatório, a Prefeitura Municipal de Campinas faz, em junho de 2007, o “Termo Aditivo nº 01 ao Termo de Acordo e Compromisso”, no qual estabelece as medidas finais para a entrega do parque ao município, como a recuperação do sistema viário do entorno do shopping e do Parque Linear, se comprometendo a executar vistorias técnicas e expedir o termo de recebimento após a conclusão das obras.

Até agosto de 2009, quando foi finalizada a consulta ao Inquérito Civil para o presente trabalho, o mesmo já se encontrava no 6º volume, porém, ainda não havia sido concluído. Entretanto, as questões presentes a partir do 4º volume, já não se referem ao Parque Dom Pedro Shopping em si, mas a situações que envolvem o empreendimento de alguma forma.

As últimas questões tratadas no Inquérito referiam-se ao assoreamento da Lagoa de Contenção, implantada no parque linear pelo shopping, em decorrência de obras de terraplenagem de outros empreendimentos situados nas proximidades. Esse assoreamento foi constatado em dezembro de 2005, pelo 2º Relatório de Acompanhamento do Parque Dom Pedro Shopping.

Até o momento em que foi possível acompanhar o trabalho do Ministério Público, pode-se tomar conhecimento de que o assoreamento estava sendo ocasionado por quatro condomínios horizontais, localizados no loteamento Residencial Villa Bella, adjacente ao Parque Dom Pedro Shopping, sendo três residenciais (Residencial Ruas da Villa, Residencial Ilha das Flores e Reserva Aram) e um comercial (The Mall), e também por uma obra da SANASA.

**Figura 44- Localização dos empreendimentos responsáveis pelo assoreamento da lagoa do Parque Linear Ribeirão das Pedras**



Fonte: Google Earth (2006)

O Ministério Público solicitou à Prefeitura Municipal de Campinas, através das Secretarias de Infra-Estrutura, Urbanismo e Projetos e Obras, a

elaboração de medidas visando à recuperação e o desassoreamento da bacia de contribuição da lagoa.

Já em 2007, em uma reunião técnica, onde se reuniram representantes da Prefeitura Municipal de Campinas, os empreendedores das obras que causaram o assoreamento, e o engenheiro responsável pelo projeto da lagoa e do parque linear, contratado pelo Parque Dom Pedro Shopping, foi apresentada a sugestão da Secretaria de Infra-Estrutura - através do Ofício nº. 136/2007, de implantar uma caixa de retenção de sedimentos para evitar o assoreamento da lagoa. No entanto, no local sugerido para implantação da caixa, o canteiro central da Avenida Guilherme Campos, havia uma torre de transmissão de energia elétrica e, além disso, não foram apresentados o projeto e os memoriais técnico, justificativo e de dimensionamento, inviabilizando o orçamento da obra e, conseqüentemente, uma parceria entre os empreendedores para financiar a execução da mesma. Dessa maneira, não se chegou a nenhuma conclusão em relação às medidas de desassoreamento, ou à maneira como os empreendedores se responsabilizariam para solucionar o problema. Entretanto, a fim de evitar novos derrames de terra, os empreendedores contratam a empresa responsável pelo projeto do parque linear, para acompanhar as obras, monitorar e orientar no controle de novos processos erosivos.

O Ministério Público enfatiza à Prefeitura Municipal de Campinas, a importância de se definir o mais rápido possível tais medidas, uma vez que, se os empreendedores não forem responsabilizados, ficará a cargo da prefeitura a execução das obras de desassoreamento e da caixa de contenção de sedimentos. Além disso, ressalta que, na medida em que os empreendimentos vão sendo concluídos, a municipalidade não pode usar a suspensão do alvará de execução como penalidade, caso a obrigação não seja cumprida.

Em abril de 2008, atendendo a solicitação do Ministério Público, o Departamento de Uso do Solo da Secretaria Municipal de Urbanismo, elabora um relatório técnico, no qual afirma que a situação continua pendente e que, até aquele momento, não foram estabelecidas as regras e procedimentos necessários para a solução do problema.

Em vista da insistência do Ministério Público em resolver a questão, a construtora responsável pelo empreendimento Reserva Aram manifesta o interesse em contribuir para a solução do problema, uma vez que foi a responsável por parte do assoreamento. No entanto, frente à postura dos demais empreendedores, que não se propuseram a colaborar, providencia um levantamento planialtimétrico da lagoa, apurando a quantidade de material carregado pela qual foi responsável, e se recusa a assumir exclusivamente a responsabilidade. Ela assina um Termo de Compromisso com o Ministério Público, comprometendo-se a colaborar com até 50% dos custos do desassoreamento, limitando sua contribuição a um valor máximo de R\$ 90.000,00.

Esse termo é firmado em 25 de setembro de 2009, ou seja, cerca de quatro anos após a constatação do assoreamento e, ainda assim, refere-se à colaboração de apenas um dos responsáveis pelo problema. Além disso, tanto ele quanto os demais empreendimentos, atualmente se encontram concluídos, não tendo sido tomada nenhuma providência por parte da Prefeitura Municipal de Campinas como, por exemplo, a suspensão do alvará de execução, visto que todos ainda se encontravam no início das obras no momento em que o problema foi constatado.

Não foi possível acompanhar como se desenvolveu a situação a partir desse momento, no entanto, frente à demora de quatro anos para que um dos empreendimentos se manifestasse acerca do problema e, considerando que a Prefeitura Municipal de Campinas ainda não havia concluído o projeto para a execução da caixa de contenção de sedimentos, é possível que a questão ainda não tenha sido solucionada.

Já em relação ao saneamento do Ribeirão das Pedras, não possível consultar a situação atual das obras, já que ao término da consulta ao Inquérito Civil, elas ainda estavam em execução e a SANASA não se manifestou sobre sua inauguração. Conseqüentemente, não se sabe se o padrão de lançamento de efluentes para ETE do Parque Dom Pedro Shopping foi mantido, uma vez que CETESB se reservou o direito de alterar os mesmos, quando fosse implementado o saneamento do corpo receptor.

À luz das informações constantes no Inquérito Civil acima apresentado, dos levantamentos de campo realizados, e das demais fontes consultadas, serão apresentados, a seguir, os impactos ocasionados pelo Parque Dom Pedro Shopping, do ponto de vista das modificações verificadas no sistema viário, no uso e ocupação do solo e no meio ambiente natural.

## **CAPÍTULO V - OS IMPACTOS CAUSADOS PELO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING**

---

A implantação do Parque Dom Pedro Shopping gerou muitos impactos; no entanto, estes não se resumiram apenas à sua implantação: são gerados até os dias de hoje em decorrência de seu funcionamento. O objetivo deste capítulo é analisar os impactos ocasionados pelo shopping, sobretudo no que diz respeito às transformações verificadas em suas áreas envoltórias.

Quando tratamos de transformações no espaço urbano decorrentes de um empreendimento do porte do Parque Dom Pedro Shopping, é inevitável que a abordagem transite entre o campo do urbanismo e do planejamento e gestão ambiental, principalmente considerando-se a dinâmica dos processos e a relação entre sociedade e meio natural, numa área de usos até então predominantemente rurais.

Dessa maneira, para a análise dos impactos, serão aqui consideradas questões do ponto de vista do espaço urbano, como alterações no sistema viário e uso e ocupação do solo, e questões ambientais, como o lançamento de efluentes gerados pela Estação de Tratamento de Esgoto do empreendimento, intervenção em Área de Preservação Permanente etc.

Como já mencionado, uma vez que o Inquérito Civil referente ao Parque Dom Pedro Shopping foi elaborado pelo Ministério Público, através da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente, as questões consideradas na análise desta promotoria foram, em grande parte, referentes aos impactos ocasionados pelo empreendimento no meio ambiente natural.

Dessa maneira, já que a análise deste trabalho engloba tanto os impactos ambientais, quanto os impactos urbanos, isto é, aqueles que incidem diretamente sobre a configuração do tecido urbano, pode-se denominar os impactos ocasionados pelo Parque Dom Pedro Shopping de “Impactos Ambientais Urbanos”.

Para esclarecer o que se entende por Impacto Ambiental, segue uma breve definição conceitual.

### **5.1. Considerações Terminológicas**

No Brasil, a incorporação de temas ambientais ao debate público se deu anos depois do tema ser introduzido na agenda internacional. Além disso, as primeiras leis que visavam à proteção ambiental restringiam-se, sobretudo, a problemas relacionados à poluição. Dessa maneira, durante a década de 1950, o debate sobre temas ambientais era dominado pelo termo “poluição”, o qual passou a ser bastante difundido, primeiramente, no meio acadêmico, e em seguida, pela imprensa (SÁNCHEZ, 2006, p. 18; 24).

De acordo com a Lei Estadual de São Paulo de 1976, o conceito de poluição era definido de maneira bastante coerente com a aceção vigente nos dias de hoje:

A presença, o lançamento ou a liberação, nas águas, no ar ou no solo, de toda e qualquer forma de energia ou matéria com intensidade, em quantidade, de concentração ou com características em desacordo com as que forem estabelecidas em decorrência desta lei, ou que tornem ou possam tornar as águas, o ar ou o solo:

I- impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;

II -inconvenientes ao bem-estar público;

III- danosos aos materiais, à fauna e à flora;

IV- prejudiciais à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade.

(Lei Estadual de São Paulo nº. 997/76)

Entretanto, a complexidade dos problemas ambientais, mostrou a insuficiência deste conceito em relação às diversas situações que se apresentavam. Foi então que, ao longo dos anos 1970, consolidou-se a idéia de “impacto ambiental”, reforçada pela criação da primeira lei que introduziu a avaliação de impacto ambiental nos instrumentos de planejamento ambiental, a National Environmental Policy Act, dos Estados Unidos. Ela foi aprovada em 1969, entrou em vigor em 1º de janeiro de 1970, e a partir daí serviu de modelo para legislações similares em diversos países. Essa lei obriga o governo federal norte americano a uma “declaração detalhada” dos impactos ambientais, que equivale, hoje, ao atual estudo de impacto ambiental utilizado para a aprovação

de projetos, atividades ou serviços que possam causar impactos ambientais significativos (SÁNCHEZ, 2006, p. 18; 38).

O objetivo da avaliação de impacto ambiental presta-se a inúmeras interpretações, assim como o próprio conceito de impacto ambiental e de meio ambiente. Diferentemente do que ocorre em outros ramos da ciência, onde se desenvolvem terminologias próprias, dando às palavras significados exatos, eliminando ambiguidades e reduzindo a margem de interpretações, estes termos, utilizados pelo campo de planejamento e gestão ambiental, são adaptados do vocabulário comum, admitindo múltiplas acepções (SÁNCHEZ, 2006, p. 18; 39). Assim, cabe aqui estabelecer a base conceitual de alguns termos que serão correntemente utilizados ao longo de todo o capítulo.

Primeiramente é essencial conceituar o que se entende por espaço. Segundo Santos (1994), espaço é *“o meio, o lugar material da possibilidade de eventos, o meio onde a vida é tornada possível”*. Ou seja, o espaço é uma dimensão das relações entre sociedade e natureza, é uma dimensão da reprodução social (GOTTDIENER, 1997; SANTOS, 1979 e 1994). Similarmente, o ambiente ou meio ambiente, de acordo com Coelho (2006, p. 23),

(...) é social e historicamente construído. Sua construção se faz no processo da interação contínua entre uma sociedade em movimento e um espaço físico particular que se modifica permanentemente. O ambiente é passivo e ativo. É, ao mesmo tempo, suporte geofísico, condicionado e condicionante de movimento, transformador da vida social. Ao ser modificado, torna-se condição para novas mudanças, modificando, assim a sociedade.

O conceito “ambiente” é muito amplo: ele pode incluir a natureza e a sociedade; ser apreendido sob diferentes perspectivas; e ser reduzido ou ampliado de acordo com as necessidades de quem o analisa e dos interesses dos envolvidos.

Segundo Sánchez (2006, p. 19):

Conceituar ambiente está longe de ter somente relevância acadêmica ou teórica. O entendimento amplo ou restrito do conceito determina o alcance de políticas públicas, de ações empresariais e de iniciativas da sociedade civil. No campo da avaliação do impacto ambiental, define a abrangência dos estudos ambientais, das medidas mitigadoras ou compensatórias, dos planos e programas de ação ambiental.

Ou seja, a interpretação legal do termo determina o alcance dos instrumentos de planejamento e gestão ambiental.

Na legislação brasileira, ambiente é o “conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.” (Lei Federal nº. 6.938/81). Felizmente, os estudos ambientais não se limitam apenas aos aspectos físicos e ecológicos de determinada atividade, serviço ou produto, mas consideram também as conseqüências no âmbito econômico, social e cultural (SÁNCHEZ, 2006, p. 19).

Ainda segundo Sánchez (2006, p. 21), pode-se definir ambiente como o meio de onde a sociedade extrai os recursos essenciais à sua sobrevivência, e aqueles demandados pelo processo de desenvolvimento sócio-econômico, ou seja, os recursos naturais, e também como o meio de vida, de cuja integridade depende a manutenção de funções de suporte à vida, ou seja, os recursos ambientais. Dessa maneira, o meio ambiente é tanto o pólo fornecedor de recursos quanto o pólo fornecedor de vida.

Na mesma direção, Theys (apud SÁNCHEZ, 2006, p. 21-22) conceitua ambiente não somente como uma coleção de objetos e de relações entre eles, ou como um sistema de relações entre sujeitos (indivíduos, grupos e sociedades) e objetos (fauna, flora, água, ar, solo etc.), no qual o ambiente é algo externo ao agente ou a um sistema, mas também como o resultado da apropriação da natureza pela sociedade, dentro de um determinado tempo e espaço, definidos historicamente. Para o autor, é necessária a renovação constante dessa relação entre sociedade e meio natural, que pode ser feita através da determinação das condições de produção do melhor ambiente possível para o ser humano, renovando as formas de se apropriar da natureza, ou da determinação do que é suportável pela natureza, estabelecendo limites à ação da sociedade.

À luz das definições acima apresentadas, pode-se, então, definir impacto ambiental, como uma alteração da qualidade do meio ambiente, resultante da modificação de processos naturais ou sociais provocada pela ação humana, e avaliação de impacto ambiental, como o processo de identificar as

conseqüências futuras de uma ação presente ou proposta (SÁNCHEZ, 2006, p. 32; 39).

Sendo assim, resultado da ação humana, o impacto ambiental não pode ser confundido com a sua causa. É comum notar em alguns estudos ambientais, uma confusão entre causa e consequência (SÁNCHEZ, 2006, p. 32). Um *shopping-center*, por exemplo, não é um impacto ambiental, ele causa impacto ambiental.

Vale lembrar, que este termo é, na maioria das vezes, utilizado com conotação negativa, porém, impacto ambiental também pode ser positivo. A criação de um parque, por exemplo, pode causar impactos positivos, como o enriquecimento de espécies vegetais, melhoria das condições dos habitats para a fauna etc.

Em síntese, impacto ambiental será definido como a alteração da qualidade do meio ambiente resultante da modificação de processos naturais ou sociais provocada pela ação humana, considerando-se, dessa maneira, tanto as conseqüências no nível físico e ecológico, quanto nos níveis econômico, social e cultural.

A adoção do termo “Impacto Ambiental Urbano” enfatiza a inclusão de questões referentes aos aspectos ligados às transformações ocorridas no meio ambiente natural e na configuração do tecido urbano.

De acordo com Coelho (2006), a tarefa de analisar os processos de impactos ambientais urbanos é bastante complexa e envolve um duplo desafio:

De um lado é preciso problematizar a realidade e construir um objeto de investigação. De outro, é necessário articular uma interpretação coerente dos processos ecológicos (biofísico-químicos) e sociais à degradação do ambiente urbano. (COELHO, 2006, p. 19).

Para a autora, é necessária a criação de uma teoria dos processos ambientais que integre as dimensões físicas, político-sociais, socioculturais e espaciais. Além disso, há que se considerar que, sendo a urbanização uma transformação da sociedade, os impactos ambientais promovidos pelas aglomerações urbanas são, ao mesmo tempo, produto e processo de

transformações dinâmicas e recíprocas da natureza e da sociedade (COELHO, 2006, p. 21) <sup>28</sup>.

A partir das informações constantes no Inquérito Civil, elaborado pela Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de Campinas, e dos levantamentos de campo realizados, foi possível constatar a extensão dos impactos causados pelo Parque Dom Pedro Shopping, sendo muitos deles verificados em campo.

Impacto não é somente o resultado de uma determinada ação sobre o ambiente, mas, sobretudo, a relação de mudanças sociais e ecológicas em constante movimento. Assim, esse estudo não pretende tomar os impactos ocasionados pelo Parque Dom Pedro Shopping como únicos e imutáveis, mas retratá-los em um determinado estágio que permanece em contínuo movimento, ou seja, pretende-se registrar o conjunto de seus processos sabendo-se que o mesmo não termina, mas se redireciona, atuando como produtor de novos impactos e como condicionante do processo em estágios seguintes (COELHO, 2006, p. 25).

(...) problematizar e construir um objeto de investigação é romper com o pré-construído (BOURDIEU, 1998), o que implica questionar a noção comum de impacto ambiental como um mero resultado de ações externas dirigidas para um determinado sistema. Considerando que não são generalizáveis, estudar impactos ambientais requer a análise de cada caso particular, interrogando-o sistematicamente. A análise de impactos ambientais urbanos impõe para cada caso a necessidade de investigar as localizações, as distâncias, as condições ecológicas, o acesso diferencial à terra, as ações e formas de apropriação social dos espaços da cidade. (COELHO, 2006, p. 28).

Uma mesma ação pode levar a vários impactos, da mesma forma que um impacto pode ter várias causas (SÁNCHEZ, 2006). Portanto, procurar-se-á construir uma análise que supere a visão estática e determinística de impacto, buscando interpretar os seus processos e não procurar efeitos apenas locais e imediatos, uma vez que a análise de impactos não se limita à apresentação de um número reduzido de variáveis, idéias, informações ou teorias, "*Devem ser*

---

<sup>28</sup> Apesar da importância da criação de uma nova metodologia de avaliação de impactos ambientais urbanos, dada a natureza deste trabalho, esta tarefa não será realizada aqui; até por uma questão de tempo e amadurecimento de dados, este objetivo poderá ficar para trabalhos futuros. No entanto, a citação de Coelho (2006) mostrou-se pertinente para evidenciar a necessidade da elaboração de uma nova teoria dos processos ambientais.

*concebidos no impacto ambiental, vários modos ou níveis, aos quais corresponde cada um dos ângulos da análise efetuada.” (COELHO, 2006, p. 42).*

A análise dos impactos ocasionados pelo Parque Dom Pedro Shopping será pautada, portanto, nos três níveis que se verificaram os mais relevantes, ou seja, nos quais os impactos se mostraram mais significativos: no sistema viário, no uso e ocupação do solo e nas áreas de relevância ambiental. A abordagem será realizada separadamente para fins metodológicos, visando facilitar a análise, no entanto, todos os aspectos analisados são considerados parte do mesmo conjunto, indissociável.

## **5.2. Impactos no Sistema Viário**

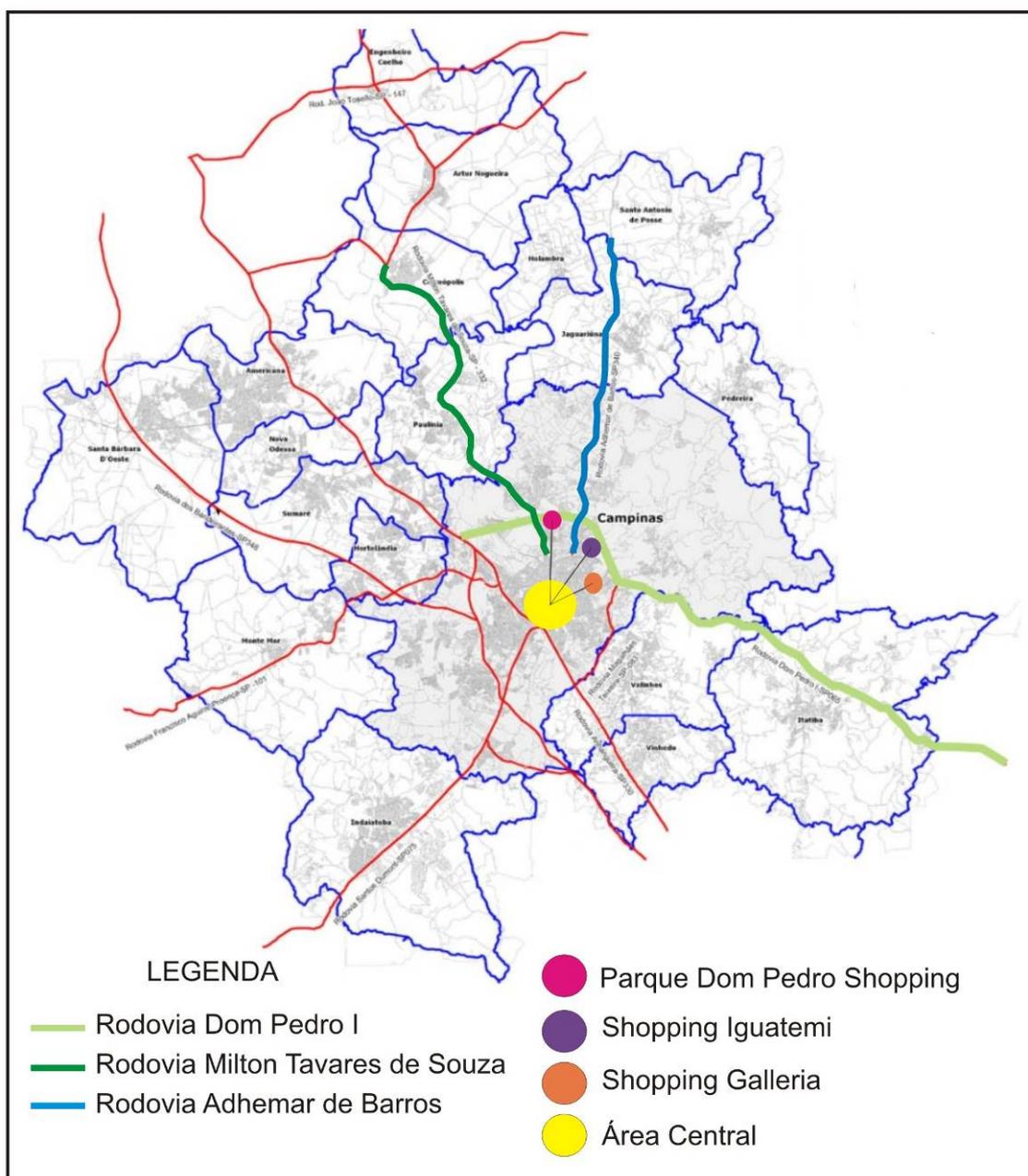
A estratégia de localização do Parque Dom Pedro Shopping, como já mencionado, foi pautada na escala regional do empreendimento. Ele situa-se às margens da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), a qual faz ligação entre as rodovias Anhanguera e Presidente Dutra, e entre as rodovias General Milton Tavares de Sousa - com acesso para Paulínia, e Adhemar de Barros - com acesso às cidades do sul de Minas Gerais. Inaugurada em 1972, tem início a partir da Rodovia Carvalho Pinto, em Jacareí, e termina na Rodovia Anhanguera, em Campinas. A partir da Rodovia Dom Pedro I, realiza-se a conexão do Vale do Paraíba com a Região Metropolitana de Campinas. Na RMC, ela articula-se à Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira, que liga as áreas norte e leste de Campinas.

Apesar da proximidade das rodovias, o shopping situa-se dentro do tecido urbano, em área próxima ao Taquaral, bairro já consolidado e próximo à área central de Campinas. Essa localização permite que o shopping seja facilmente acessado tanto a partir do próprio município de Campinas, inclusive das áreas centrais<sup>29</sup>, quanto a partir de municípios localizados na região metropolitana, ou mesmo fora desta.

---

<sup>29</sup> O Parque Dom Pedro Shopping pode ser facilmente acessado a partir da área central de Campinas, porém ele encontra-se um pouco mais afastado da mesma, em relação aos shoppings Iguatemi e Galleria, dois dos mais importantes shopping-centers da cidade.

Mapa 11 - Distância dos *shopping-centers* em relação à área central de Campinas



Fonte: Mapa Base - SEPLAMA - Prefeitura Municipal de Campinas (Plano Diretor de 2006)

Desde a década de 1970, quando é inaugurada a Rodovia Dom Pedro I, se observa, ao longo de seu eixo, a implantação de grandes empreendimentos, sobretudo, loteamentos e condomínios fechados, empresariais, industriais e residenciais. Em suas proximidades, são instaladas as universidades UNICAMP e o campus I da PUC-Campinas, além do primeiro *shopping-center* do município, o Iguatemi, inaugurado em 1979.

Segundo Villaça (1998, p. 80-82), as vias regionais são o elemento mais poderoso na atração da expansão urbana. Elas surgem de acordo com uma demanda extra-urbana, uma vez que sua localização, embora em estreita relação com tecido urbano, é determinada pela demanda regional que ela atende, e não por questões propriamente municipais. Entretanto, elas influenciam no transporte intra-urbano, atraindo uma grande expansão urbana em suas imediações.

A implantação do Parque Dom Pedro Shopping, às margens da Rodovia Dom Pedro I, acompanhado do surgimento de diversos condomínios e loteamentos fechados, confirma a afirmação de Villaça. Além de estar instalado em uma área valorizada, o empreendimento possui boa acessibilidade regional e encontra-se em uma área predominantemente residencial, com pouca oferta de atividades de comércio e serviços.

Ainda de acordo com Villaça, os *shopping-centers* possuem uma grande força de concentração e de rentabilidade social<sup>30</sup>, o que, somado às áreas de estacionamento oferecidas por estes espaços (o que praticamente não existe nos centros tradicionais), atrai um grande número de pessoas, resultando em um elevado volume de vendas por unidade de área. Dessa maneira uma característica marcante destes equipamentos urbanos é o incremento de fluxos que geram (VILLAÇA, 1998, p. 306-307).

A partir da análise de fotos aéreas de períodos anteriores e posteriores à implantação do shopping (cf. Figura 45 e 46), pode-se observar que o entorno imediato do Parque Dom Pedro, embora tenha se urbanizado por volta da década de 1980, começou a ser efetivamente ocupado a partir dos anos 1990 e, sobretudo, dos anos 2000. Nos anos 1990, a área de estudo apresentava uma malha viária que ainda não alcançava as áreas envoltórias do shopping, sendo predominante a existência de grandes vazios urbanos. É a partir do final dos anos 1990 e início dos anos 2000, que a área inicia um processo de intensa ocupação, ampliando a malha viária por toda a sua extensão, e apresentando, em menos de uma década, uma grande reconfiguração de seu tecido urbano.

---

<sup>30</sup> Rentabilidade espacial é definida pelo autor como a relação do volume de venda por unidade de área bruta locável (VILLAÇA, 1998, p. 306).

**Figura 45- Foto aérea do entorno da gleba do Parque Dom Pedro Shopping em 1994**



Fonte: SEPLAMA - Prefeitura Municipal de Campinas (1994)

**Figura 46- Foto aérea do entorno do Parque Dom Pedro Shopping em 2005**



Fonte: SEPLAMA - Prefeitura Municipal de Campinas (2005)

A implantação de um equipamento do porte do Parque Dom Pedro Shopping, concebido para atender a uma demanda regional, impactou sobremaneira a estrutura viária de suas áreas envoltórias e mesmo da Rodovia Dom Pedro I, sendo necessárias adequações e implementações de melhorias, visando suportar o acréscimo do fluxo trazido para a região. Para adequar seus

acessos frente a essa influência regional, o Parque Dom Pedro Shopping solicitou à empresa Michel Sola Consultoria e Engenharia, um estudo de acessibilidade e impacto no tráfego da região.

O estudo contemplou a localização dos acessos, a quantidade e distribuição das vagas de estacionamento, os pontos de entrada e saída de pedestres, além de intervenções urbanas nas áreas do entorno. Para dimensionar o projeto viário, assim como a quantidade de vagas de estacionamento, ele se baseou em pesquisas realizadas pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), que na década de 1980, fez uma das primeiras pesquisas sobre o tráfego gerado pelos *shopping-centers*, relacionando o tamanho dos *shopping-centers* da cidade de São Paulo, o volume de veículos atraídos pelos mesmos e os horários de maior movimento. A CET introduziu um cálculo relacionando a área construída do estabelecimento e o volume de veículos atraídos em um dia típico, com o horário de maior fluxo em relação ao movimento diário.

Esses primeiros estudos, da década de 80, mostravam idas menos freqüentes e mais concentradas aos centros comerciais, em determinados horários de pico, diferentemente do resultado de estudos mais recentes (1997), que indicaram um movimento mais freqüente ao longo do dia, sendo que a frequência nos horários de pico representa apenas 10% de aumento em relação ao movimento diário.

Com base nesses cálculos elaborados pelo CET, o estudo para o Parque Dom Pedro Shopping combinou o volume diário de veículos atraídos nos horários de pico para avaliar os movimentos de entrada e saída e, conseqüentemente, o impacto no sistema viário externo e, o mesmo volume de veículos, em relação ao tempo de permanência, para quantificar as vagas de estacionamento. De acordo com os resultados dos cálculos e segundo a Lei nº 8.232/94 de Pólos Geradores de Tráfego, na qual o Parque Dom Pedro Shopping foi enquadrado como P3, foram estabelecidas as condições para o estacionamento.

A Lei de Pólos Geradores de Tráfego estabelece que os empreendimentos classificados como P3 precisam oferecer, no mínimo:

- 01 vaga para cada 35m<sup>2</sup> de área construída computável;
- 05 berços para ônibus urbano;
- 10 vagas para táxi;
- 03 vagas para caminhões de carga/descarga.

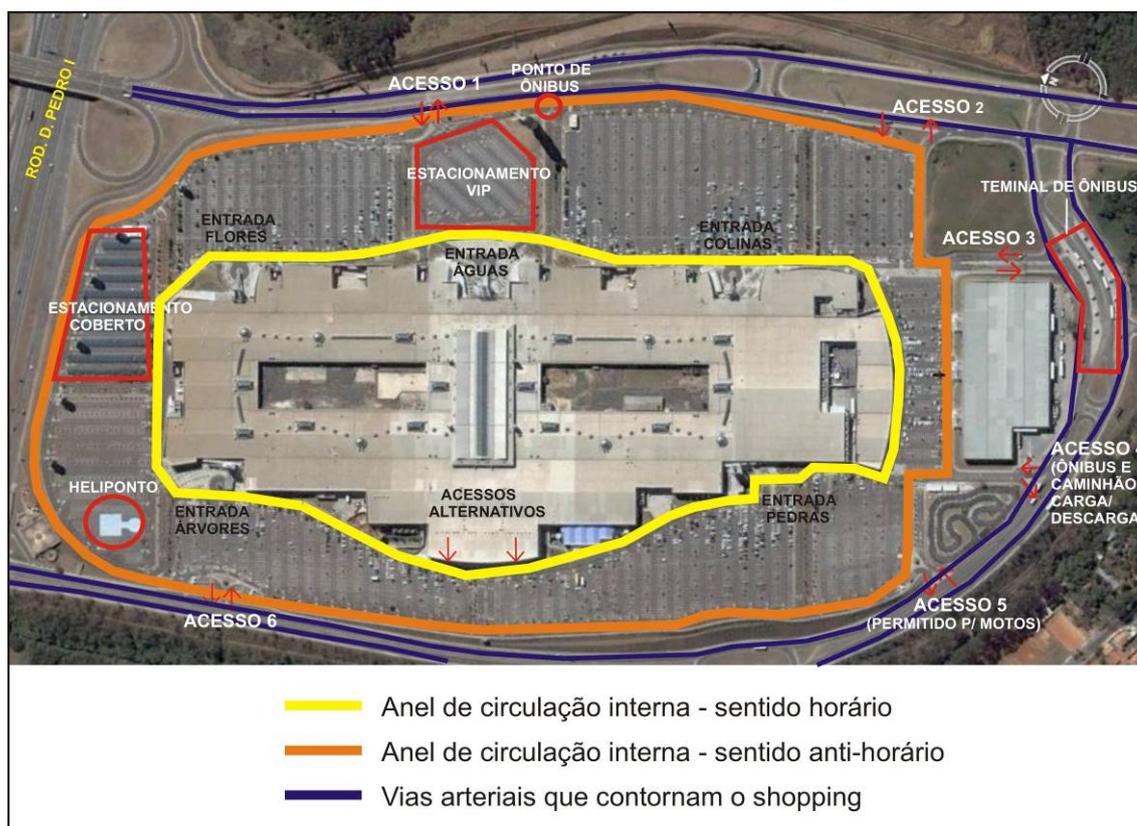
O shopping possui 02 blocos, um térreo e um subsolo, somando uma área total de 189.982,00m<sup>2</sup> de área construída, sendo 180.000,00m<sup>2</sup> de área computável. De acordo com a lei acima referida, o estacionamento deveria oferecer, no mínimo, cerca de 5.150 vagas, porém, ele foi projetado com 8.624 vagas para veículos de passeio, 14 vagas para táxi e 81 vagas para carga/descarga, entre as localizadas no térreo e subsolo. Para ônibus fretados, foram destinados 09 berços em área interna, e 05 baias para ônibus urbano em área externa, em frente ao acesso principal do empreendimento.

Em relação aos acessos viários, o empreendimento é circundado por duas vias arteriais em torno de todo o seu perímetro (denominadas no projeto como Avenidas Leste e Oeste)<sup>31</sup>, a partir das quais são previstos 06 acessos ao interior do shopping, sendo que todos permitem a entrada de veículos de passeio, 05 permitem a entrada de pedestres e 01 permite a entrada de caminhões de carga/descarga e ônibus fretado. A circulação interna prevê dois anéis de circulação em sentido único de fluxo, dando a volta em torno do edifício e do estacionamento, denominados “ring-roads”.

---

<sup>31</sup> As Avenidas Leste e Oeste foram construídas pelo Parque Dom Pedro Shopping e entregues à Prefeitura Municipal de Campinas.

**Figura 47 - Foto aérea com indicação dos acessos e circulação do shopping**

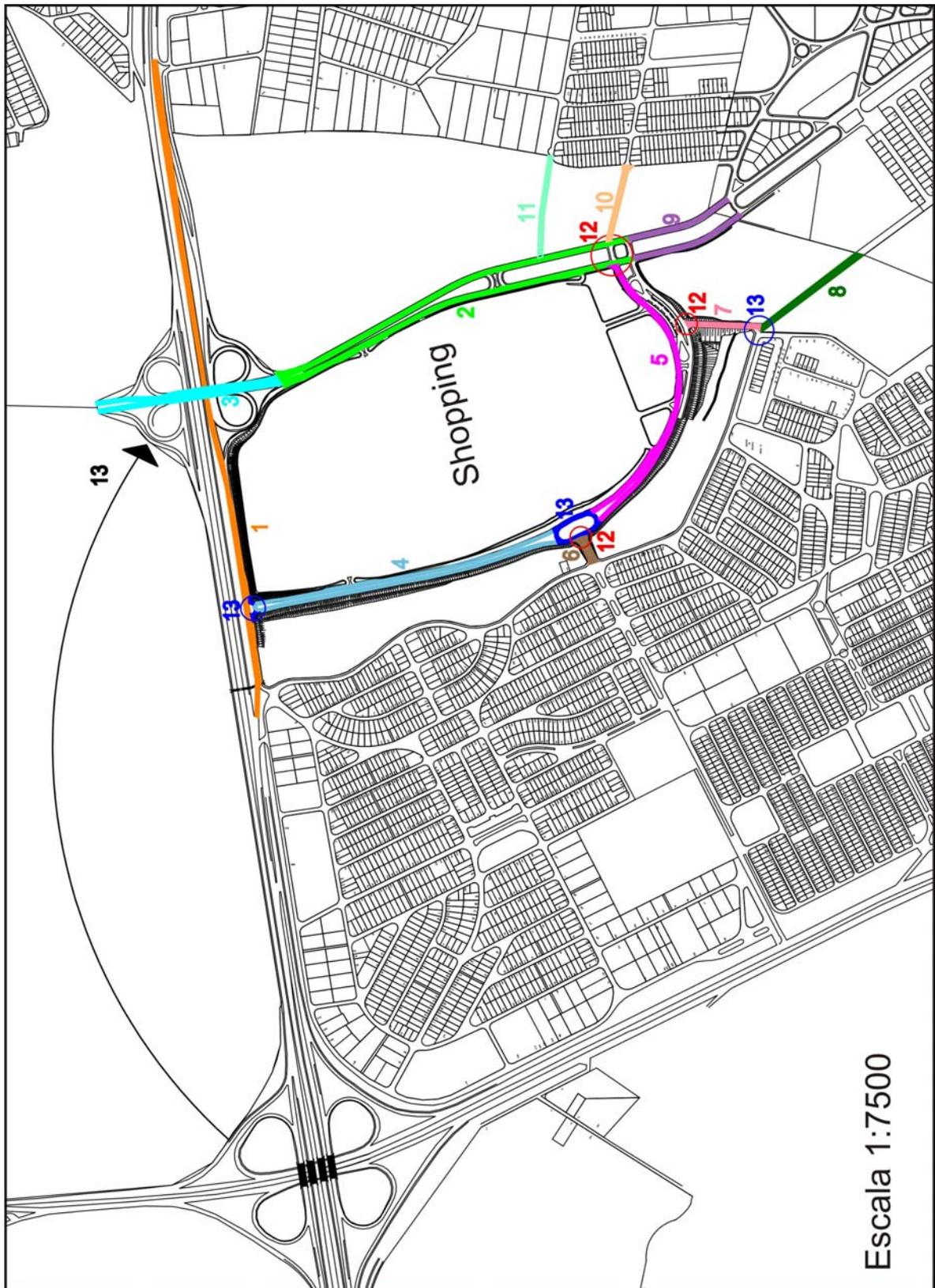


Fonte: Google Earth (2006)

Para o sistema viário externo ao shopping, são estabelecidas algumas diretrizes, incorporando, inclusive, os estudos viários já realizados para o empreendimento durante seu processo de aprovação. Como já mencionado, o projeto viário do shopping foi objeto de estudo da Prefeitura Municipal de Campinas através da COMAPE - Parecer COMAPE 05/99 (Comissão de Análise de Projetos Especiais) e GADU - Relatório GADU 84/99 (Grupo de Avaliação de Diretrizes Urbanísticas), da EMDEC - Parecer EMDEC de novembro de 1999 (Empresa de Desenvolvimento de Campinas S/A) e da DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A), os quais estabeleceram diretrizes para adequar o sistema viário das áreas do entorno do shopping, de acordo com a demanda de fluxo gerada pelo empreendimento (cf. Tabela 13). Entretanto, apenas algumas dessas diretrizes foram incorporadas ao estudo realizado pela empresa Michel Sola, já que uma posterior análise da EMDEC observou que ele não estava completo, sendo necessário acrescentar algumas medidas que não haviam sido atendidas.

Abaixo seguem os mapas 12 e 13, com as diretrizes viárias estabelecidas pelo Relatório GADU 84/99 e Parecer EMDEC, respectivamente. No Parecer COMAPE 05/99, são mantidas as mesmas medidas já definidas pelo GADU, com exceção de duas diretrizes que são canceladas e substituídas. A descrição de cada uma das diretrizes encontra-se na Tabela 13.

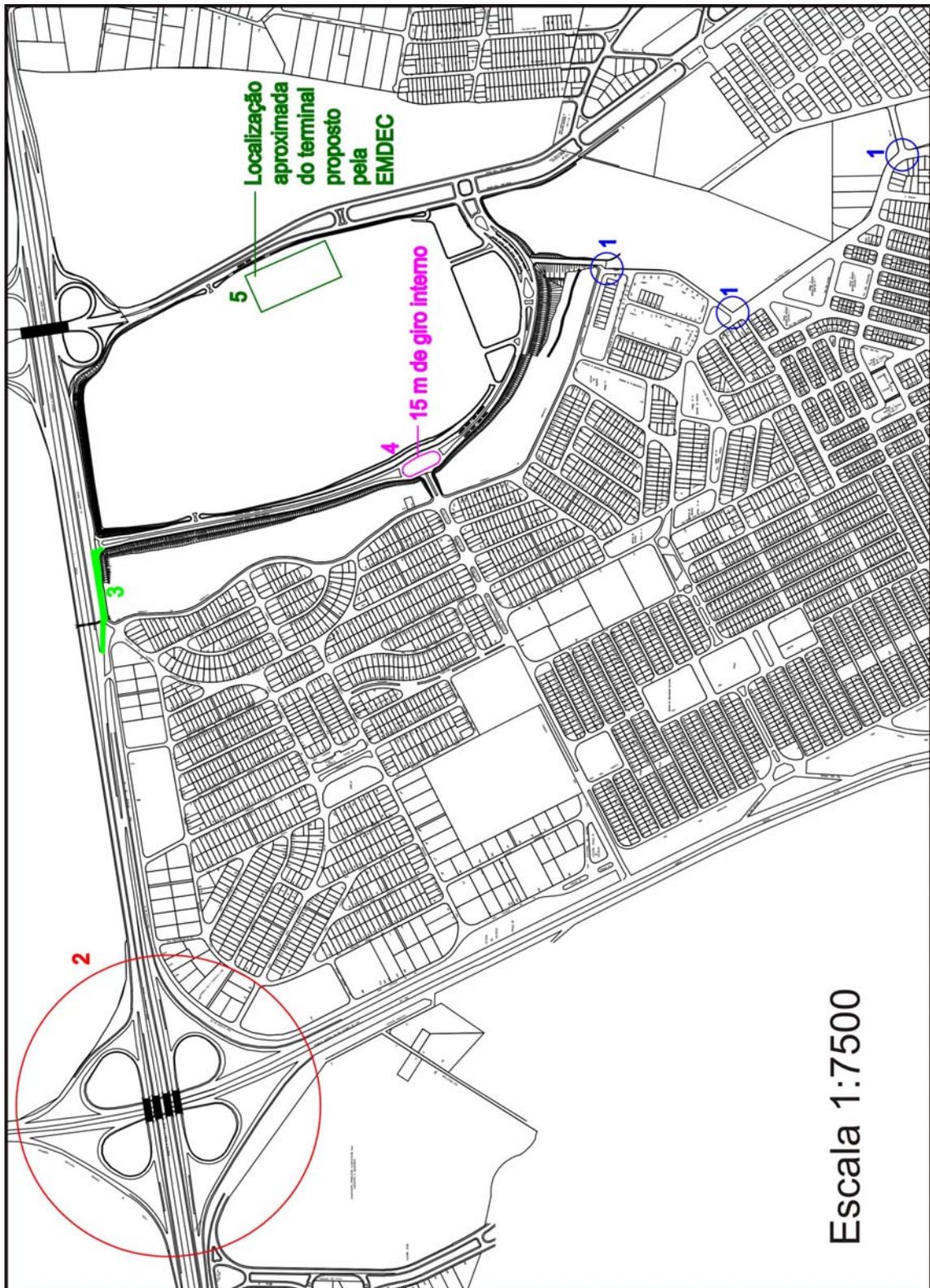
Mapa 12 - Diretrizes Viárias estabelecidas pelo Relatório GADU 84/99



**LEGENDA - Conferir Tabela 13 - Diretrizes Viárias do Parecer GADU**

Fonte: Informações inseridas pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas

Mapa 13 – Diretrizes viárias estabelecidas pela EMDEC



**LEGENDA - Conferir Tabela 13 - Diretrizes Viárias do Parecer EMDEC**

Fonte: Informações inseridas pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas

As diretrizes nº 10 e 11, estabelecidas pelo Relatório GADU, não foram executadas, pois foram canceladas pelo Parecer COMAPE, uma vez que se mostraram inviáveis em relação à topografia do terreno e ao projeto da marginal à linha de transmissão, a Avenida Leste. Entretanto, elas foram substituídas por outras, obrigando o empreendimento a, futuramente, assegurar um acesso de pista dupla, garantindo uma capacidade viária similar, quando o remanescente da gleba do shopping (gleba A3) for reaproveitado.

O estudo elaborado pela Michel Sola não incorporou as diretrizes nº 12 e 13 do GADU, assim como não citou a dimensão do prolongamento da Avenida Santa Genebra proposto na diretriz nº 06, sendo exigidas essas complementações, posteriormente, pela EMDEC e pela Prefeitura Municipal de Campinas, para a aprovação do projeto viário do empreendimento.

As intervenções na Rodovia Dom Pedro I, como a construção da marginal no sentido da Rodovia Presidente Dutra, a faixa de acomodação na marginal para entrada e saída da Avenida Oeste, e a agulha de acesso ao shopping sobre a rodovia, foram aprovadas pela DERSA, sendo que a proposta de construção da marginal coincidiu com uma dos projetos de melhorias já projetadas pela própria DERSA. No entanto, foram exigidos alguns ajustes: a largura de 9,0m da pista, composta por 3 faixas de 3,0m, e mais uma, também de 3,0m, para acostamento, totalizando 12m de pista, foi alterada para 10,5m, composta por 3 faixas de 3,5m, com recuo do lado esquerdo da pista.

A DERSA justificou essa alteração, que resultou em uma diminuição de 1,5m de pista, devido às obras já em andamento, de complementação do contorno de Campinas, que deveriam reduzir o tráfego na rodovia, assim como pela obras de criação de mais uma faixa de rolamento nas pistas principais da Rodovia Dom Pedro I. A DERSA ainda estabeleceu o prazo de outubro de 2001 para a finalização das obras na rodovia pelo empreendimento, e também definiu que as marginais, pistas principais e o novo trevo construído pelo shopping, após executados, ficam sob sua operação.

Com base nas diretrizes viárias propostas para o Parque Dom Pedro Shopping, tanto em relação a seus acessos e circulação interna, quanto em

relação à readequação viária das áreas envoltórias e ao aumento de fluxo gerado, o estudo da Michel Sola analisa o impacto do shopping na estrutura viária.

Ele aponta que uma das formas mais corretas de se medir esse impacto é através da medição da soma total dos atrasos ou esperas nos cruzamentos, antes e depois da implantação do empreendimento. Não se sabe se foi realizado algum estudo após a implantação do shopping, comparando as condições viárias no período de sua implantação, em relação à situação atual. Dessa maneira, serão apresentados os dados obtidos na época da elaboração do primeiro estudo viário feito para o empreendimento, de 1999. No entanto, há uma grande probabilidade de, hoje, o fluxo ser bem maior, visto que a área sofreu um grande crescimento desde então e, conseqüentemente, um grande incremento de veículos circulando em suas vias.

### **5.2.1. Análise**

Com base nos cálculos realizados, o estudo chegou ao resultado de uma freqüência média de 33,6 mil veículos por dia (Volume Diário Médio - VMD) no Parque Dom Pedro Shopping. Considerando-se um aumento de 10% de movimento nos horários de pico (conforme dado apresentando pelo CET), chegou-se a um volume horário (nº veículos/hora) de 3,4 mil veículos e 100 ônibus. Em relação ao estacionamento, admitindo-se um tempo de permanência de cerca de duas horas, concluiu que o mesmo atende à demanda prevista.

O estudo prevê que, como o shopping possui seis acessos, haverá uma diluição do tráfego gerado. Segundo dados levantados pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas, as Avenidas Leste e Oeste, construídas pelo empreendedor, também devem absorver grande parte desse fluxo, através de suas conexões com o sistema viário urbano, aliviando o tráfego da Rodovia Dom Pedro I, da ordem de:

- 3.045 veículos/hora no sentido Rodovia Presidente Dutra;
- 3.213 veículos/hora no sentido Anhanguera.

Para a análise do desempenho do sistema viário, foram feitas medições pontuais em seções de algumas vias, considerando-se a média de

veículos/ hora e a condição de fluxo em vias expressas e coletoras<sup>32</sup>, baseando-se nos valores indicados pelo Highway Capacity Manual (HCM). Para vias expressas, ele indica a média de 2.200 veículos por hora (vph), em cada faixa de rolamento. Para vias coletoras com controle semaforico, essa média cai pela metade, podendo diminuir ainda mais devido à interferência das manobras de estacionamento, entrada e saída de garagens, atrito lateral entre os veículos, travessia de pedestres, lentidão de ônibus, entre outros fatores, como é o caso apresentado pelas vias próximas ao shopping. Já a análise da relação volume/capacidade viária, se baseou nos valores estabelecidos pelo mesmo manual, de: 0,69, indicando bom nível de fluxo; 0,85 indicando um fluxo instável; e valores maiores que 1,0 indicando fluxos interrompidos. O critério utilizado pelo HCM para avaliar a capacidade viária em vias expressas e coletoras, é o tempo de atraso medido por cada veículo. Atrasos de até 25 segundos, indicam bom nível de fluxo, e acima de 60 segundos, indicam fluxo interrompido.

Foi estimada a seguinte distribuição dos fluxos de chegada nas principais vias que dão acesso ao shopping:

- Rodovia Dom Pedro I sentido Presidente Dutra: 40% (1360 vph);
- Rodovia Dom Pedro I sentido Anhanguera: 30% (1020 vph);
- Avenida Santa Genebra: 15% (510 vph);
- Avenidas Leste e Oeste e prolongamento da Rua São Francisco Lisboa: 15% (510 vph).

Admitindo-se a capacidade de 2.200 veículos por faixa para fluxo ininterrupto em pistas rodoviárias (conforme contagens de 3.045 vph, sentido Dutra, e 3.213 vph, sentido Anhanguera), verificou-se, nos horários de pico da Rodovia Dom Pedro, a seguinte situação:

- Sentido Dutra V/C: 0,69;
- Sentido Anhanguera V/C: 0,73.

---

<sup>32</sup> A medição do desempenho do sistema viário baseou-se em valores médios de veículos/hora e condições de fluxo, apresentados pelo Highway Capacity Manual de 1985, que apresenta estudos realizados em estruturas viárias estadunidenses.

A análise da Rodovia leva em consideração que, aproximadamente 20% dos fluxos de entrada no shopping, devem ser desviados do tráfego já existente, principalmente, porque esse volume já se dirige a outros empreendimentos do mesmo tipo, como o Shopping Iguatemi e Galleria. Portanto, o volume de chegada adicional foi calculado sobre 80% dos fluxos de entrada, isto é, 1.088 vph sentido Anhanguera, e 816 vph sentido Dutra. Esses fluxos adicionais na rodovia, exigem a implantação de uma terceira faixa de rolamento<sup>33</sup> para aumentar sua capacidade. Dessa maneira, no sentido Dutra, o volume resultante na hora de pico, de 3.861 vph (3.045 vph em horários de pico + 816 vph de volume de chegada adicional), justifica a marginal solicitada pelo Parecer GADU 84/99, assim como uma conexão adequada e sem interferências entre a saída da rodovia e a pista da marginal.

Nas vias arteriais que contornam o shopping (Avenidas Leste e Oeste), os volumes máximos de entrada e saída, estimados da ordem de 1.800 vph, também justificam as larguras de pistas exigidas pelo GADU, sempre com um mínimo de 02 faixas por sentido de fluxo, e faixas adicionais de aceleração/desaceleração junto às entradas.

Da mesma forma, os acessos ao shopping também devem ter 02 faixas de rolamento, nas entradas e saídas, para os volumes de pico esperados de 3.360 vph de entrada e 2.750 vph de saída.

Pelo exposto no estudo realizado pela Michel Sola Consultoria e Engenharia, pode-se concluir que o impacto gerado no tráfego pelo Parque Dom Pedro Shopping foi de grande porte, uma vez que as vias coletoras existentes em suas áreas envoltórias, atendendo a bairros ainda pouco consolidados quando da implantação do shopping, e exclusivamente residenciais, não possuíam a capacidade de suportar o acréscimo de fluxo atraído para a região pelo empreendimento, sobretudo se tratando de um *shopping-center* regional.

No entanto, os cálculos realizados para avaliar, tanto a capacidade das vias coletoras das áreas envoltórias ao shopping, quanto da Rodovia Dom Pedro

---

<sup>33</sup> A construção de terceira faixa de rolamento em alguns trechos da Rodovia Dom Pedro I já havia sido mencionada pela DERSA quando da análise do projeto de diretrizes viárias do shopping. Segundo a empresa, elas já estavam entre as diretrizes de obras viárias previstas.

I, em relação ao volume de tráfego esperado pelo empreendimento, indicaram que as melhorias e adequações viárias determinadas pela Prefeitura Municipal de Campinas (PMC), através do Relatório GADU 84/99, pela EMDEC, e pelo DERSA, mostravam-se suficientes para absorver tal impacto sem prejuízo para o sistema viário da região.

Apesar de considerar que o mesmo atendia às normas e leis vigentes, além de apresentar resultados de tráfego coerentes com estudos já realizados pela Secretaria de Trânsito da Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) para o shopping, a EMDEC ainda determinou que o estudo acrescentasse algumas medidas estabelecidas por ela e pelo Relatório GADU, que não haviam sido atendidas.

Assim, o projeto viário do Parque Dom Pedro Shopping precisou incorporar as medidas viárias estabelecidas pelo GADU, EMDEC e DERSA, em sua totalidade, com exceção de duas diretrizes determinadas pelo GADU que se mostraram inviáveis em relação à topografia do terreno, posteriormente, canceladas pela COMAPE e substituídas por outras (cf. Tabela 13). Portanto, o projeto viário do shopping contemplou todas as medidas estabelecidas pelos diversos pareceres citados acima, e não apenas aquelas fixadas no Termo de Acordo e Compromisso, firmado entre a PMC e os empreendedores, que se mostraram insuficientes. No entanto, a exigência de construção e localização do terminal de ônibus na Avenida Leste, fora do alinhamento da via pública, determinada pela EMDEC, foi alterada pelo TAC, e o empreendedor acabou sendo autorizado a construí-lo na parte posterior do shopping, no canteiro central da Avenida Oeste, portanto, dentro de via pública, e longe da entrada principal do shopping, obrigando os pedestres a atravessar uma grande extensão de estacionamento até acessarem a entrada principal do empreendimento.

**Figura 48 - Localização do terminal de ônibus urbano do Parque Dom Pedro Shopping**



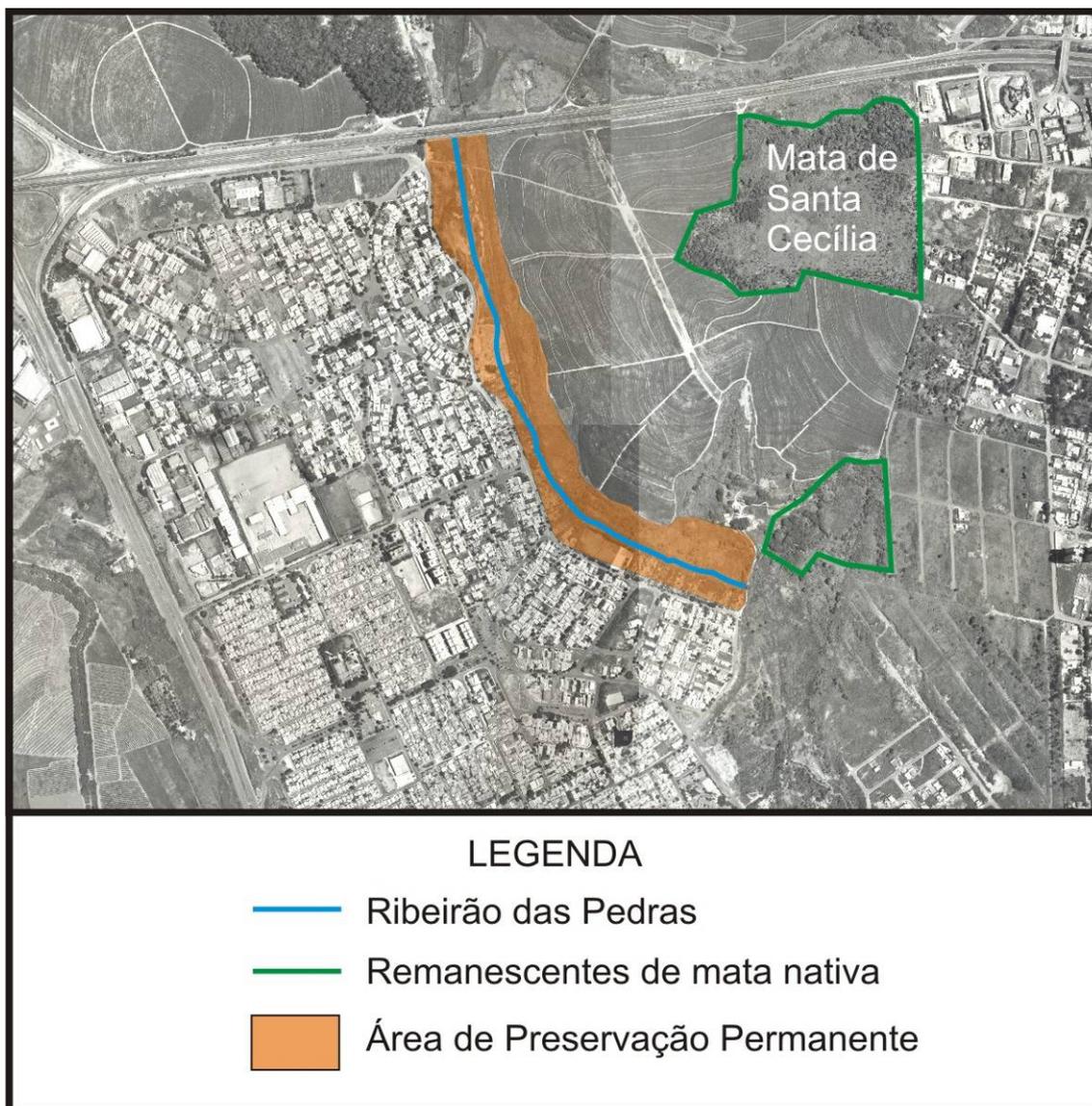
Fonte: Google Earth (2006)

### 5.3. Impactos nas áreas de relevância ambiental

A gleba ocupada pelo Parque Dom Pedro Shopping, denominada Gleba A-3a, antes da implantação do empreendimento, era utilizada para uso exclusivamente agrícola, sendo que nas últimas décadas antes de sua urbanização, prevaleceu o cultivo da cana-de-açúcar. Ainda assim, ela apresentava remanescentes de mata nativa, como a Mata de Santa Cecília, e uma Área de Preservação Permanente (APP), ao longo do Ribeirão das Pedras.

A monocultura canavieira, a utilização intensa de fertilizantes e defensivos agrícolas e, principalmente, a prática das queimadas anuais, são reconhecidamente responsáveis pelo empobrecimento da diversidade biológica e da expulsão da fauna silvestre. O Parque Dom Pedro Shopping, contribuiu para ocasionar ainda mais impactos ambientais negativos na área onde foi implantado.

Figura 49 – Foto aérea da gleba do shopping em 1994



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas (1994)

A partir dos anos 1960, com a implantação da UNICAMP, inicia-se um processo de urbanização no distrito de Barão Geraldo e na área de estudo, e são implantados, em áreas agrícolas de antigas fazendas, os bairros Chácara Primavera e Fazenda Santa Cândida, em 1960, Mansões Santo Antônio, Jardim Santa Genebra, Vila Costa e Silva e Vila Miguel Vicente Cury, em 1980, Parque Taquaral e loteamento residencial Villa Bella, a partir do final dos anos 1990. Em 2002, inaugura-se o Parque Dom Pedro Shopping, alterando a dinâmica da região e ocasionando inúmeros impactos, sobretudo em seus bairros envoltórios.

Os principais impactos ambientais associados à sua implantação relacionam-se à impermeabilização do solo, aos resíduos sólidos gerados pelas suas atividades, à produção de esgoto, além do impacto nos remanescentes florestais existentes em sua gleba, e na poluição do ar, devido ao aumento do número de tráfego no local, embora seja este fator não seja tão perceptível.

O projeto de implantação do Parque Dom Pedro Shopping e a análise de seus impactos, foi objeto de estudo da Prefeitura Municipal de Campinas e do Ministério Público, através da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de Campinas. Ao constatar irregularidades no licenciamento e implantação do shopping, o Ministério Público apurou o projeto de aprovação do empreendimento, a partir do Inquérito Civil nº 015/2001.

A Prefeitura Municipal de Campinas (PMC), através da Comissão de Análise de Projetos Especiais – COMAPE, e do Grupo de Análise de Diretrizes Urbanísticas – GADU, estabeleceu as condições iniciais para a implantação do empreendimento e, dessa maneira, as primeiras diretrizes ambientais (cf. Tabela 13). Posteriormente, elas foram analisadas pelo Ministério Público, que verificou a necessidade de acrescentar novas diretrizes, devido a investigações realizadas pela EMBRAPA sobre os efetivos impactos ambientais ocasionados pelo shopping.

Uma das principais medidas exigidas pela COMAPE, foi a implantação de um trecho do Parque Linear Ribeirão das Pedras. Ele aparece, pela primeira vez, no Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo (PLGU-PG), aprovado pela Lei Municipal nº 9.199/96, como uma das diretrizes específicas para a bacia do Ribeirão das Pedras:

Com relação à bacia do Ribeirão das Pedras, dada sua importância para o sistema hídrico da região, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para a ação pública:

I - implantar um sistema de parques lineares equipado com ciclovias, cujo traçado desenvolva-se ao longo do Ribeirão das Pedras desde sua nascente e envolva os remanescentes de mata existentes em seu percurso. (Artigo 11, item 01, Lei Municipal nº 9.199/96).

Posteriormente, ele é inserido no Plano Diretor de Campinas (PDC) de 2006, como um dos instrumentos da política de meio ambiente, a qual define a

implantação de eixos verdes por meio de projetos diversificados, integrados, e ainda, através de incentivos e parcerias entre o poder público e o interesse privado:

Os Parques Lineares deverão seguir o conceito de recuperação ambiental das áreas de preservação permanente, compatibilizadas com as atividades de lazer e recreação e seus projetos deverão contemplar as formas de captação de recursos ou outros mecanismos que viabilizem sua implementação e manutenção. [...] Os Parques Lineares, inicialmente indicados para compor os Eixos Verdes, são aqueles ao longo dos seguintes cursos d'água: [...] VI - Parque Linear do Ribeirão das Pedras. (Artigo 39, Lei Complementar nº 15 de 27/12/2006).

A implantação do parque linear também foi exigência do DEPRN e IBAMA, como contrapartida às transposições viárias sobre a Área de Preservação Permanente do Ribeirão das Pedras, existentes no projeto viário do shopping. Tais transposições deveriam ser projetadas de maneira a possibilitar a passagem da ciclovia e da pista de cooper sob o sistema viário, garantindo a continuidade do parque linear, através da construção de pontilhões ou aduelas. No entanto, como já mencionado no capítulo anterior, essas transposições foram construídas em nível, e aprovadas pela Prefeitura Municipal de Campinas, gerando conflitos entre o sistema viário e o parque linear.

Outra diretriz ambiental determinada pela COMAPE e não atendida no projeto de implantação do shopping, refere-se a terraplenagem executada pelo empreendimento. Para a implantação do shopping, foi necessária a execução de um aterro, que resultou em um talude de acentuada inclinação nas proximidades do Ribeirão das Pedras. De acordo com as medidas fixadas pela COMAPE, o talude não poderia, em hipótese alguma, interferir na APP do Ribeirão, devendo ser revegetado e integrado ao parque linear. Ao contrário disso, o projeto ambiental do empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas, com a saia do talude invadindo uma porção da APP.

Essas divergências encontradas entre as diretrizes fixadas pela COMAPE e aquelas efetivamente exigidas dos empreendedores, resultam da falta de rigor em relação às medidas ambientais estabelecidas pelo Termo de Acordo e Compromisso, elaborado pela Prefeitura Municipal de Campinas. O TAC determina que as diretrizes ambientais devem, de maneira geral, obedecer às

recomendações fixadas pela COMAPE. Essa postura dificultou a fiscalização do projeto ambiental do empreendimento, resultando na sua aprovação, mesmo não cumprindo duas medidas extremamente necessárias para a minimização de seus impactos na região.

O Parque Linear Ribeirão das Pedras, proposto pelo PLGU-BG e pelo PDC, começa na nascente do ribeirão, localizada no balão do bairro Parque Taquaral, e termina quando ele alcança o Rio Atibaia, próximo à Estrada da Rhodia, no distrito de Barão Geraldo<sup>34</sup>. Entretanto, foi exigido aos empreendedores do Parque Dom Pedro, apenas a execução de uma parte do primeiro trecho do parque, que vai desde o bairro Parque Taquaral até a Rodovia Dom Pedro I. O projeto deveria integrar a revegetação da área com espécies nativas, a implantação de ciclovia e pista de cooper, estruturas de lazer e esportes, mobiliário específico, a execução de uma lagoa de contenção, além de garantir a manutenção das espécies arbóreas existentes na APP.

Para a execução do Parque Linear, o Parque Dom Pedro Shopping contrata uma empresa especializada, que elabora o projeto intitulado: “Projeto de Recuperação Ambiental e Reflorestamento Ciliar das Áreas de Preservação Permanente”, em novembro de 1999<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> O Ribeirão das Pedras é um importante afluente do Ribeirão Anhumas, o qual nasce no centro da cidade de Campinas e, depois de receber as águas do Ribeirão das Pedras, deságua no Rio Atibaia.

<sup>35</sup> A empresa responsável pela elaboração dos projetos referentes às diretrizes ambientais exigidas do shopping, foi a DEMACAMP - Planejamento, Projeto e Consultoria S/C LTDA e, posteriormente, a Arbórea Ambiental.

Mapa 14 - Parque Linear Ribeirão das Pedras - Trecho 01



Fonte: Mapa elaborado pela autora baseado no projeto do Parque Linear Ribeirão das Pedras - Trecho 01, realizado pela empresa DEMACAMP, em 2003. Inquérito Civil nº 015/2001. 12ª Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas. Ministério Público do Estado de São Paulo. Volume II. Campinas, São Paulo, 2001.

O primeiro trecho do Parque Linear Ribeirão das Pedras é composto por 04 partes, que por sua vez, constituem-se das áreas destacadas no Mapa 14:

Trecho 1a - R0;

Trecho 1b - R1, E1, L1;

Trecho 1c - R2, E2, E3, e Lagoa;

Trecho 1d - R3, R4, R5, L2, E4.

O trecho 1a foi implantado pela Prefeitura Municipal de Campinas em 1998, com o plantio de 1.046 mudas. Os demais foram implantados pelo Parque Dom Pedro Shopping, como exigência da COMAPE, sendo que o trecho 1d foi definido como uma das diretrizes ambientais, e os trechos 1b e 1c, foram exigidos como parte das contrapartidas pelos impactos ambientais ocasionados pelo empreendimento.

O projeto do trecho 01 do Parque Linear, também foi analisado pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Campinas - COMDEMA. Em março de 2002, o COMDEMA aprova o parecer da Comissão Temática da Bacia do Ribeirão das Pedras, que elabora uma análise da situação do trecho entre a nascente do ribeirão até a Rodovia Dom Pedro I, estabelecendo as medidas necessárias para a recuperação da área. A análise engloba aspectos como: vegetação, uso do solo, drenagem superficial, água e esgoto, resíduos sólidos e aspectos legais do empreendimento.

Em relação à vegetação, mostra que o trecho 1a apresenta-se em mau estado de conservação, com o abandono dos equipamentos urbanos e a ausência de adequado manejo florestal ciliar. O trecho 1b, utilizado como depósito de entulhos, foi nivelado e fechado por uma barreira de pedras pelo Parque Dom Pedro Shopping, a pedido da SANASA, para que ela pudesse executar obras no local. No entanto, não foi tomada nenhuma ação de recuperação ou manejo vegetal adequado. No trecho 1c, a lagoa apresenta grande quantidade de aguapés, sendo corpo receptor tanto de nascentes quanto de esgotos domésticos lançados "in natura". O remanescente de mata ao seu redor foi significativamente suprimido, e também não se detectou nenhuma ação de recuperação. No trecho

1d, há um talude de grandes proporções, construído pelo shopping, que avança na Área de Preservação Permanente. Do outro lado do talude, encontram-se hortas comunitárias que se estendem ao longo de todo o trecho da APP. Quanto ao remanescente florestal localizado às margens da Rodovia D. Pedro I, após o trevo de acesso ao empreendimento, conhecido como Mata de Santa Cecília ou Mata do Boi Falô, afirma ser necessário o acompanhamento das medidas tomadas para sua preservação. Ainda em relação à vegetação, observa que a arborização do shopping é insuficiente em relação à área de seu estacionamento.

Quanto ao uso do solo, verifica a existência de antigos bairros residenciais instalados ao longo dos trechos 1a, 1b e 1d, e a implantação de um novo empreendimento residencial, de grandes proporções, adjacente ao trecho 1b, o Condomínio Casas d' Itália. Devido à grande movimentação de terra gerada pelo empreendimento, somada ao desmatamento ocorrido, é um dos fatores responsáveis pelo assoreamento da lagoa do parque linear.

No trecho 1d, onde foi implantado o Parque Dom Pedro Shopping, são citados alguns dos impactos ocasionados durante a sua construção, tais como as obras de terraplenagem, que resultaram em taludes que invadem a APP, como já citado, as explosões de rochas existentes na área, ocasionando grandes impactos no subsolo, além da impermeabilização do solo em toda a área do shopping, interferindo na drenagem superficial da região. Dagnino (2007, p. 105), ao apontar o Parque Dom Pedro Shopping como um dos agentes poluidores da região da bacia do Ribeirão das Pedras, comenta que as rochas, do tipo diabásio, existentes no subsolo e explodidas durante sua implantação, liberaram uma grande quantidade de radônio, gás radioativo que pode causar câncer. Ele afirma que o gás ainda pode estar no ambiente, já que, uma vez liberado, não desaparece completamente da atmosfera. Sobre a drenagem, foi identificada a existência de várias nascentes, sendo que, a localizada no trecho 1a, é historicamente utilizada pela população local como suprimento de água potável, necessitando de fiscalização de qualidade permanente. Quanto à impermeabilização do solo ocasionada pelo Parque Dom Pedro, particularmente na área de seu estacionamento, e à declividade do talude resultante de seu aterro, avaliou-se um aumento considerável na possibilidade de inundação das

áreas vizinhas e à jusante do empreendimento, sobretudo em casos de precipitações pluviométricas torrenciais.

Ainda em relação ao shopping, no que se refere ao seu abastecimento, é questionada a utilização de água de duas procedências: da SANASA e de poços artesianos, além do reuso parcial de água proveniente da ETE. O parecer aponta a necessidade de esclarecimentos em relação à mistura de águas, uma vez que no projeto hidráulico sanitário do shopping, aprovado pela SANASA, não era mencionada a utilização de poços artesianos.

Em relação ao esgoto sanitário, os bairros próximos à área em questão, lançam diariamente esgotos “in natura” no Ribeirão das Pedras. Apenas o esgoto produzido pelo Parque Dom Pedro é tratado, uma vez que o empreendimento possui ETE própria, aprovada pela SANASA e CETESB. A Comissão aponta a necessidade de implantação, pela SANASA, de um sistema de interceptação e recalque desses esgotos para a bacia do Ribeirão Anhumas.

Durante a aprovação da ETE do shopping, a CETESB já havia estabelecido como condição de maior rigor no padrão de lançamento do efluente final do empreendimento, a necessidade do saneamento do Ribeirão das Pedras. Inicialmente, determinou o valor de 5,0mg/l de DBO e OD para o efluente final gerado pela ETE e, após a solicitação dos empreendedores e à apresentação de estudos demonstrando as condições de operação da estação, aceitou a alteração para 10mg/l de DBO e 6,0mg/l de OD. De acordo com amostragens realizadas pela CETESB no esgoto bruto, tratado, e no Ribeirão das Pedras, a montante e a jusante do lançamento, ela chegou à conclusão de que o efluente lançado pelo shopping “melhora” a qualidade, já comprometida, do corpo receptor. No entanto, ressalta que esses valores são transitórios, até ser implementado o saneamento do Ribeirão das Pedras, podendo voltar, novamente, aos valores iniciais de restrição. Não há nenhuma informação oficial sobre o andamento das obras de saneamento do ribeirão, embora a SANASA tenha informado ao Ministério Público, que a conclusão estava prevista para o final de 2008<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> Informação obtida através de ofício enviado pela SANASA ao Ministério Público, para instruir o Inquérito Civil nº 015/2001.

Dagnino (2007, p. 98-99) faz uma observação quanto à afirmação da CETESB sobre o efluente do Parque Dom Pedro Shopping “melhorar a qualidade do Ribeirão das Pedras”. O autor aponta que, embora os resultados das amostragens nos efluentes tratados do shopping mostrem-se de acordo com a legislação ambiental vigente, a afirmação de que ele melhora a qualidade do corpo receptor é relativa. Se forem comparadas as vazões de montante e jusante, observa-se que a vazão do Ribeirão das Pedras aumenta com as descargas dos efluentes do shopping. Isso se deve ao fato do empreendimento não utilizar as águas do Ribeirão das Pedras ou do Ribeirão Anhumas. Ele faz uma transposição de bacias, utilizando as águas subterrâneas obtidas através de poços perfurados, devolvendo-as ao Ribeirão das Pedras. O autor questiona a ausência dessa análise pela CETESB e SANASA.

Quanto aos resíduos sólidos, o lixo doméstico produzido pelos bairros residenciais, é coletado pela municipalidade e depositado no aterro sanitário Delta A. Já os resíduos produzidos pelo Parque Dom Pedro, possuem diferentes destinações. A coleta e destinação do lixo reciclável são realizadas por uma empresa terceirizada. O lixo originado das atividades comerciais é levado ao Aterro Delta A. Já o resíduo sólido gerado pela ETE é destinado a uma empresa autorizada da região. O shopping foi autorizado pela Prefeitura Municipal de Campinas a dispor o lodo gerado pela ETE no Aterro Delta A. No entanto, o local não possui licença da CETESB para receber esse tipo de resíduo, sendo obrigado, posteriormente, a dispô-lo em local previamente autorizado pela companhia.

Finalmente, em relação aos aspectos legais do empreendimento, a Comissão Temática da Bacia do Ribeirão das Pedras analisa o protocolo de aprovação do Parque Dom Pedro Shopping, na Prefeitura Municipal de Campinas, e verifica algumas irregularidades, principalmente no que se refere às pendências jurídicas e às divergências encontradas entre as diretrizes técnicas fixadas pela COMAPE e GADU, em relação às condições constantes do Termo de Acordo e Compromisso.

Nesse sentido, propõe que as divergências sejam analisadas, e sugere que o TAC seja refeito, atendendo às medidas elaboradas pela COMAPE,

considerando as constatações feitas pela Comissão, e abstendo-se de emitir licenças aos empreendimentos Parque Dom Pedro Shopping e Condomínio Casas d' Itália, até que sejam regularizadas todas as pendências referentes aos empreendimentos. Ainda recomenda que a Prefeitura Municipal proceda à contínua e efetiva manutenção do trecho 1a do Parque Linear Ribeirão das Pedras.

Frente às divergências encontradas e à falta de rigor do TAC, sobretudo em relação às diretrizes ambientais, o Ministério Público convida a EMBRAPA para contribuir na investigação dos impactos causados pelo shopping, e na elaboração das medidas compensatórias necessárias.

Em seu primeiro relatório, ela já introduz questões até então não discutidas pela Prefeitura Municipal de Campinas como, por exemplo, a disposição de resíduos minerais e rochosos em local que deveria ser usado pelo empreendimento apenas como “bota-espera”, ou seja, onde deveriam ser alocados, temporariamente, os materiais utilizados nas obras. Ao contrário, a área estava sendo utilizada como aterro, ou “bota-fora”, e pretendia-se manter tais dejetos no local, nivelando-os e recobrimdo-os com gramíneas.

**Figura 50 - Foto aérea da área do bota-fora utilizado pelo shopping**



Fonte: Google Earth (2002)

De acordo com a EMBRAPA, o passivo gerado pelo uso indevido da área foi muito grande, já que parte do material depositado como blocos de pedra, rochas dinamitadas, subsolo silto-arenoso, restos de entulhos, e materiais argilosos de diversas naturezas, era altamente friável e facilmente mobilizável pelas chuvas. A remoção da cobertura vegetal e a compactação do solo pela movimentação das máquinas e pelo peso do material depositado, diminuíram a infiltrabilidade do local, e aumentaram o escoamento superficial das águas de chuva.

A EMBRAPA sugere como recomendações, a subsolagem da área compactada, a adequação do terreno e das curvas de nível, a instalação de dispositivos que facilitem a infiltração das águas pluviais, como a execução de terraços, e o recobrimento da área com o plantio de gramíneas. Em 2002, o Parque Dom Pedro inicia a remoção do “bota-fora” e a recuperação da área degradada. A EMBRAPA avalia a adequação dos terraços construídos pelo shopping, assim como as demais medidas executadas, e estabelece outras recomendações técnicas, que são atendidas, devido à constatação de algumas irregularidades.

**Figura 51 - Início da remoção do botafora pelo Parque Dom Pedro Shopping**



Fonte: Passivo Ambiental, impactos ambientais atuais e futuros do Parque Dom Pedro Shopping S/A. Campinas: EMBRAPA Monitoramento por Satélite, 2002.

Outra questão enunciada pela EMBRAPA, refere-se aos povoamentos e populações faunísticas dos remanescentes de mata nativa, localizados na gleba do shopping, que, apesar de sua importância, não haviam sido objeto de nenhuma avaliação ou ação específica. Nesse sentido, ela elabora inventários zootecnológicos, e sugere várias recomendações para a preservação da fauna silvestre.

Uma das recomendações refere-se à implantação de um corredor de vegetação contínuo para a fauna, com as mesmas espécies nativas do Parque Linear Ribeirão das Pedras, com largura mínima de 25 metros, conectando os dois remanescentes florestais existentes, viabilizando o povoamento da fauna, sua circulação, e o acesso seguro aos recursos hídricos e ao conjunto do parque linear.

**Figura 52- Foto aérea indicando as alternativas para o corredor de vegetação proposto pela EMBRAPA**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. Campinas: EMBRAPA Monitoramento por Satélite, 2001.

O Parque Dom Pedro Shopping toma conhecimento do trabalho da EMBRAPA e, ao se deparar com novas exigências, além daquelas já determinadas pela Prefeitura Municipal de Campinas, solicita à empresa responsável pela elaboração do projeto do Parque Linear, uma análise do relatório feito pela EMBRAPA, questionando suas recomendações em relação à proteção da fauna.

O relatório avalia a concepção do corredor de fauna proposto pela EMBRAPA, em função do planejamento físico-territorial da região, representado, principalmente, pelo Plano Diretor de Campinas (PDC) e pelo Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo (PLGU-BG), e argumenta que na região do empreendimento, definida pelo PDC como Macrozona 04 - Área de Urbanização Prioritária - não há qualquer referência à formação de corredores faunísticos, ou sequer à preservação de maciços florestais, havendo uma única referência à preservação da Mata de Santa Therezinha, mas nenhuma em relação à mata presente na região do empreendimento.

Argumenta ainda que, a implantação de um corredor de fauna no local, pode gerar futuros conflitos no sistema viário e criar uma barreira física trazendo problemas aos moradores próximos, pela formação de áreas segregadas e sem iluminação, facilitando a ação de criminosos etc. Ou seja, o relatório aponta a implantação do corredor de fauna como uma ação que trará prejuízos tanto à qualidade urbana como ambiental.

Ele ainda cita que o Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo (PLGU-BG) <sup>37</sup>, em seu Artigo 35, define projetos especiais a serem desenvolvidos na região, como o Corredor Migratório da Fazenda Santa Genebra, o qual visa a implantação uma faixa de vegetação nativa, interligando os fragmentos de brejo situados próximos ao CEASA e ao sul da Reserva da Mata de Santa Genebra, permitindo a circulação da fauna local. Entretanto, apesar de apresentar planos específicos com esta finalidade, o PLGU-BG não prevê a formação de nenhum corredor ecológico no trecho sugerido pelo parecer da EMBRAPA.

---

<sup>37</sup> O Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo é instituído pela Lei nº 9.199 de 27 de dezembro de 1.996.

Também aponta que a implantação do Parque Dom Pedro Shopping se deu integralmente sobre área agrícola, cuja vegetação natural foi suprimida há cerca de 200 anos, verificando-se em seu entorno uma urbanização consolidada há cerca de 20 anos, motivo pelo qual não foi exigida do empreendimento a apresentação de estudos ou laudos de fauna<sup>38</sup>, impedindo a afirmação de que sua implantação provocou a fragmentação de habitats faunísticos.

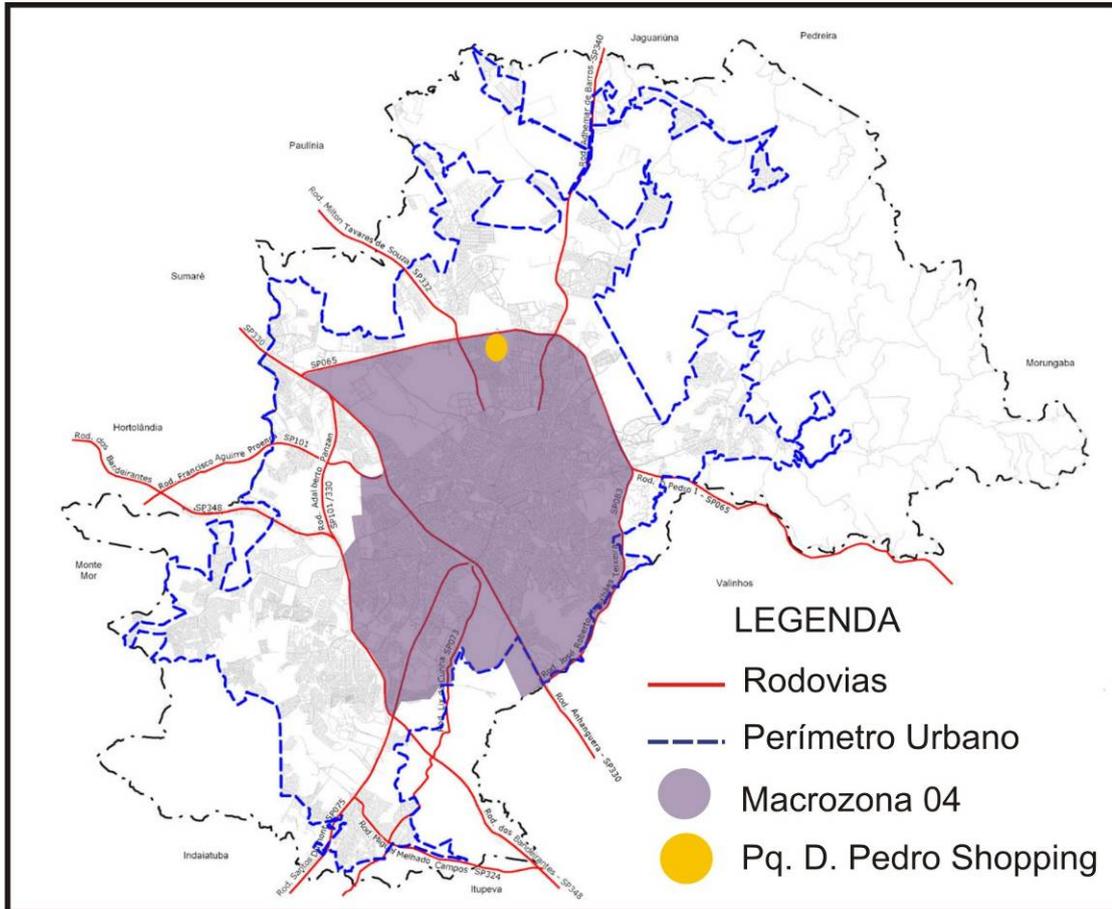
As considerações apresentadas no relatório indicam a intenção de proteger os interesses do Parque Dom Pedro Shopping, através de dados que procuram demonstrar que não é responsabilidade dos empreendedores a execução das medidas sugeridas pela EMBRAPA, argumentando que os impactos ocasionados na mata nativa e na fauna silvestre, devem-se às atividades agrícolas anteriormente implantadas na área. Entretanto, ao mesmo tempo, ele mostra a ausência de diretrizes mais específicas para o planejamento e gestão da Macrozona 04, sobretudo no que diz respeito às questões ambientais, uma vez que se trata de uma região muito heterogênea, que apresenta áreas de proteção ambiental e remanescentes de mata nativa, para as quais não há medidas de preservação estabelecidas pelo PDC. Além disso, as diretrizes ambientais estabelecidas pelo PLGU-BG, apesar de terem relação com a área de estudo, restringem-se ao distrito de Barão Geraldo. Dessa maneira, elas são interrompidas, perdendo continuidade e eficácia, já que o alcance do plano não ultrapassa o eixo da Rodovia Dom Pedro I, para além do qual algumas das medidas poderiam ser estendidas, como é o caso do Corredor Migratório da Fazenda Santa Genebra (cf. Mapa 15 e 16).

A ausência de diretrizes ambientais específicas para a região do Parque Dom Pedro Shopping, dificulta a avaliação legal dos impactos efetivamente ocasionados pelo empreendimento, e a elaboração de diretrizes que atuem, de fato, como medidas compensatórias. Esse é um dos motivos que mostram a extrema importância da intervenção do Ministério Público no processo de implantação do Parque Dom Pedro, através da análise da extensão dos impactos ambientais ocasionados pelo empreendimento, e da determinação das medidas compensatórias necessárias.

---

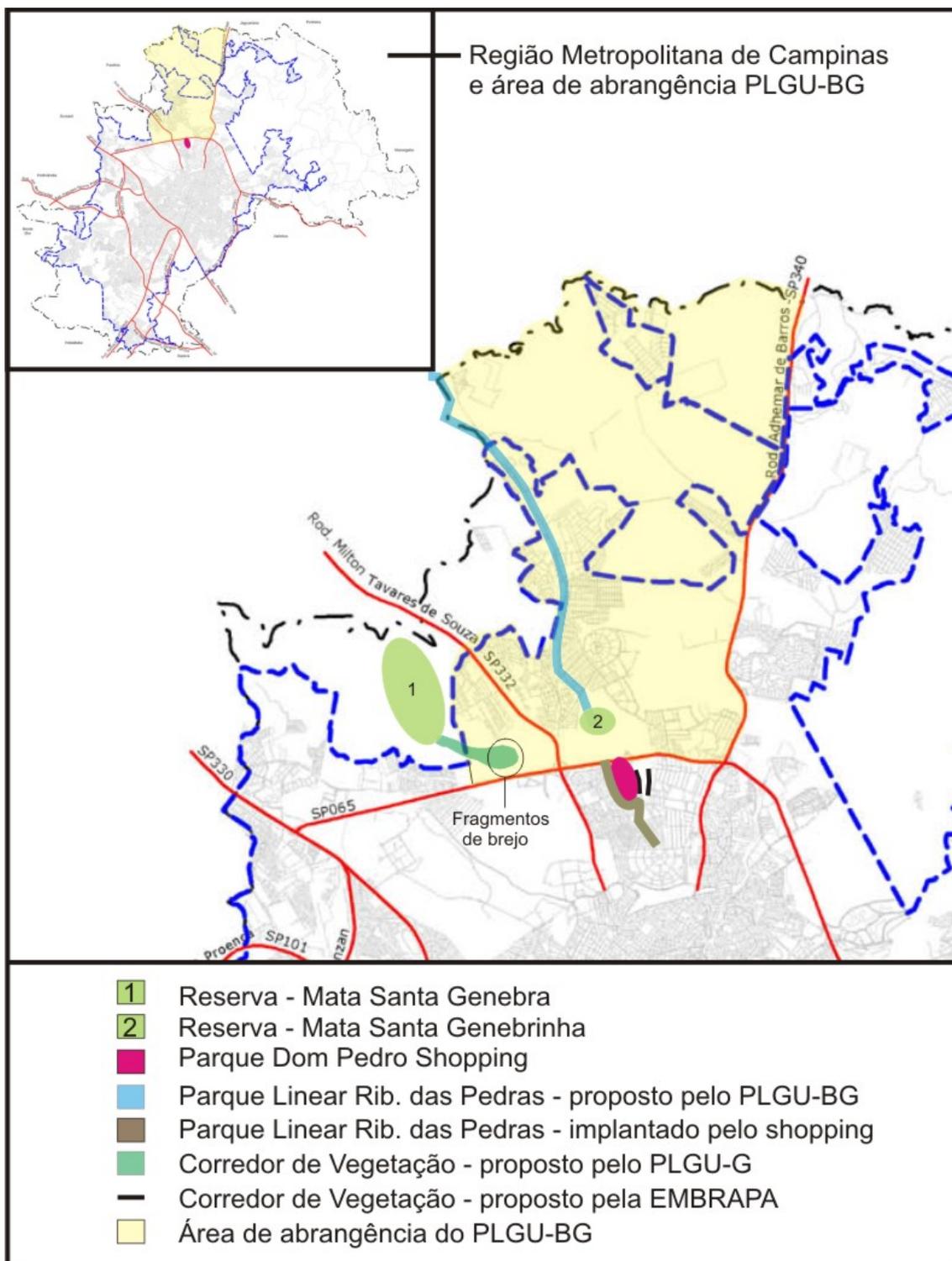
<sup>38</sup> O estudo e laudo de fauna é uma medida definida pelo DEPRN, através da Portaria DG-DEPRN Nº. 42/2000.

**Mapa 15 - Delimitação da Macrozona 04**



Fonte: Mapa Base - SEPLAMA - Prefeitura Municipal de Campinas (Plano Diretor de 2006)

Mapa 16 - Área de abrangência do PLGU-BG



Fonte: Dados inseridos pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas

Apesar das considerações feitas pelo relatório do shopping, o Ministério Público exige que seja executado o corredor de fauna, e os empreendedores contratam a mesma empresa responsável pela elaboração do relatório, para a realização do levantamento da fauna silvestre e do projeto de arborização do corredor de vegetação.



A EMBRAPA ainda propõe outras medidas para a região:

- Manutenção adequada, por um período mínimo de três anos, das áreas onde foi realizado o plantio de espécies arbóreas, tais como o Parque Linear, as áreas reflorestadas, o corredor de fauna e o entorno da lagoa (cf. Figura 54). Essa manutenção deve ter uma periodicidade adequada, permitindo o controle de espécies invasoras, o replantio de mudas mortas, controle de formigas/ e adventícias, além de resolver o problema de drenagem, lançamento de entulhos etc., visando o desenvolvimento ideal da vegetação, já que seu estado é crítico em diversos locais, devido à manutenção insuficiente.

**Figura 54 - Foto aérea do Parque Linear, Mata e Lagoa**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 2001

**Figura 55 e 56- Reflorestamento às margens do Ribeirão das Pedras**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 2001

- Restringir o caminho acessível a pedestres, ao redor da lagoa, ao máximo de um terço da área circundante, próximo à calçada (cf. Figura 57). Dificultar com barreira física o acesso à área fechada, indicando que o acesso é proibido para a preservação da vida silvestre. Realizar o plantio de espécies nativas nessa área, integrando-a com a vegetação da montante.

**Figura 57 - Área da Lagoa - destaque para a área cujo acesso deve ser proibido**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 2001

- Desassorear a lagoa de contenção regularmente e remover as macrófitas (aguapés). Propor um procedimento de monitoramento físico e biológico do local, e apresentar os riscos ambientais e humanos possíveis, caso essas medidas não sejam tomadas (assoreamento, rompimentos, alagamentos etc).

- Construir pequenas rampas de acesso para a fauna com taboas, próximo à lagoa, onde se localiza a barragem de pedra construída pelo shopping (cf. Figura 58).

**Figura 58- Foto aérea indicando o local das rampas para a fauna**



Fonte: Google Earth (2006)

**Figura 59 e 60- Barreiras de pedra e concreto dificultando a passagem da fauna para a mata**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 2001

- Realizar um inventário expedito e sazonal da fauna de vertebrados (avifauna, herpetofauna e de mamíferos), nas áreas circundantes do Parque Dom Pedro Shopping, principalmente na mata maior, às margens da Rodovia Dom Pedro I, nos dois remanescentes ao lado da via expressa, e na área da lagoa (cf. Figura 61).

**Figura 61- Foto aérea com indicação dos locais onde deve ser realizado o levantamento de fauna silvestre**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 200

- Instalar cercas de cada lado da via expressa, após a calçada, isolando os remanescentes de vegetação mais significativos, e recompor a vegetação das áreas sinalizadas. A cerca deve seguir o mesmo padrão da instalada no entorno do shopping (cf. Figura 62).

**Figura 62- Foto aérea indicando local das cercas e de recomposição de vegetação**



Fonte: Elementos para compor o Termo de Ajustamento de Conduta do Parque Dom Pedro Shopping. EMBRAPA Monitoramento por Satélite. Campinas, São Paulo, 2001

Como conclusão, a EMBRAPA esclarece que suas recomendações têm a finalidade de criar condições para a preservação e desenvolvimento adequados da vegetação e fauna local, além de aumentar a estabilidade física do terreno do Parque Dom Pedro Shopping, reduzindo os riscos à saúde pública. Como medida mais importante, considera que a manutenção sistemática ao longo do tempo deve fazer parte dos compromissos estabelecidos pelos empreendedores, pelo tempo mínimo de três anos, até a vegetação atingir um nível de auto-sustentação. Em relação à lagoa do parque linear, cita que as medidas visam criar um ambiente propício à fauna laro-limínica e atrativo a outras espécies de animais silvestres, além de um efeito paisagístico agradável aos usuários do parque. Dessa maneira, a manutenção da lagoa, a remoção de macrófitas e o monitoramento sanitário, devem ser realizados com frequência. Quanto à restrição de acesso às áreas de preservação ambiental, ela ressalta que é de extrema importância para permitir o livre fluxo da fauna, devendo ser

permitida a circulação de pedestres apenas em certos trechos da lagoa, das áreas de reflorestamento e remanescentes florestais. Finalmente, aponta que o levantamento da fauna existente deve ser executado por especialistas e apresentado ao Ministério Público, para que o acompanhamento conjunto do desenvolvimento da vegetação e da ocorrência de espécies de fauna possa indicar o sucesso do projeto e possíveis correções.

Todas as medidas recomendadas pela EMBRAPA são incorporadas ao Termo de Ajustamento de Conduta, elaborado pelo Ministério Público e, conseqüentemente, são atendidas pelo Parque Dom Pedro Shopping. Após a efetivação do Termo, o shopping fica responsável por realizar dois relatórios de acompanhamento, onde deve apresentar os resultados das medidas ambientais executadas. Os relatórios apontam um bom desempenho das áreas reflorestadas e arborizadas, e a adequada manutenção do parque linear.

Embora as medidas estabelecidas pelo Ministério Público tenham se mostrado bastante adequadas, atuando, efetivamente, como minimizadoras de certos impactos gerados, nem todos aqueles ocasionados pela sua implantação puderam ser compensados. Em relação à infiltrabilidade do solo causada pela impermeabilização do shopping, por exemplo, pouco pode ser feito. Além disso, os impactos do empreendimento não se restringem apenas à sua implantação. Há também aqueles decorrentes de seu funcionamento, como a produção diária de resíduos sólidos, a poluição atmosférica causada pelo grande número de automóveis atraídos pelo shopping, e o lançamento diário de esgotos no Ribeirão das Pedras.

Além disso, é evidente o grande impacto provocado na dinâmica da região a partir da inauguração do shopping. O empreendimento foi responsável pela introdução de novos usos em uma área até então exclusivamente residencial, contribuindo para a sua valorização e para a alteração do seu padrão de ocupação.

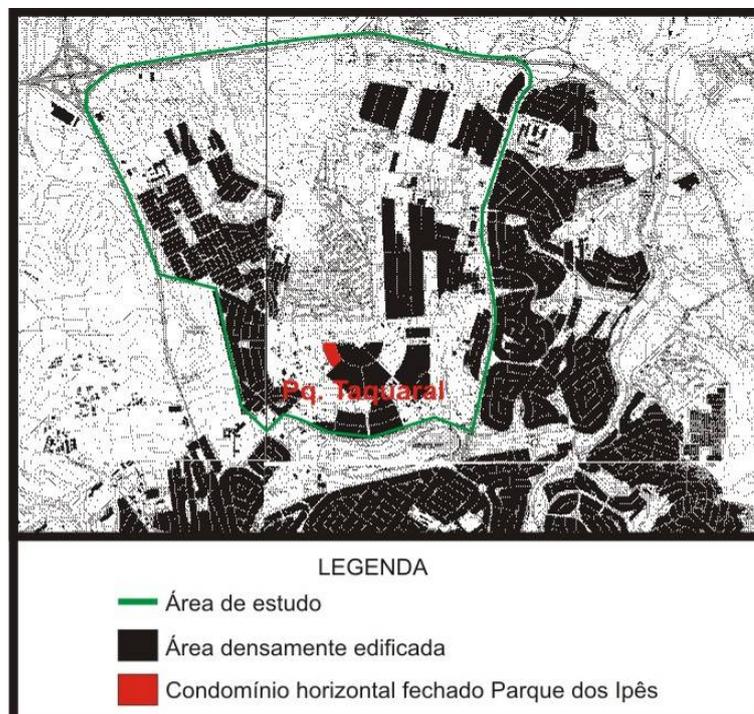
Nesse sentido, serão apresentados, a seguir, os impactos do empreendimento em relação ao uso e ocupação do solo.

#### 5.4. Impactos no uso e ocupação do solo

O primeiro condomínio horizontal fechado de Campinas, o Parque dos Ipês, surgiu em 1976, na área de estudo, próximo ao bairro Taquaral. No entanto, só a partir dos anos 2000, esse tipo de empreendimento passou a ser comum na paisagem urbana local. Eles estão presentes no município há mais tempo que os loteamentos fechados, já que sua regulamentação data de 1964, mas só recentemente tiveram maior aceitação, pois os primeiros condomínios horizontais eram associados aos conjuntos habitacionais de baixa renda, o que fez com que não se popularizassem até o final da década de 90, principalmente entre a população de média e alta renda (MÍTICA, 2008).

Antes da implantação do Parque Dom Pedro Shopping, os bairros envoltórios ao empreendimento caracterizavam-se pela predominância de residências unifamiliares.

**Mapa 17 - Manchas adensadas com predominância de residências unifamiliares na área de estudo em 1978**

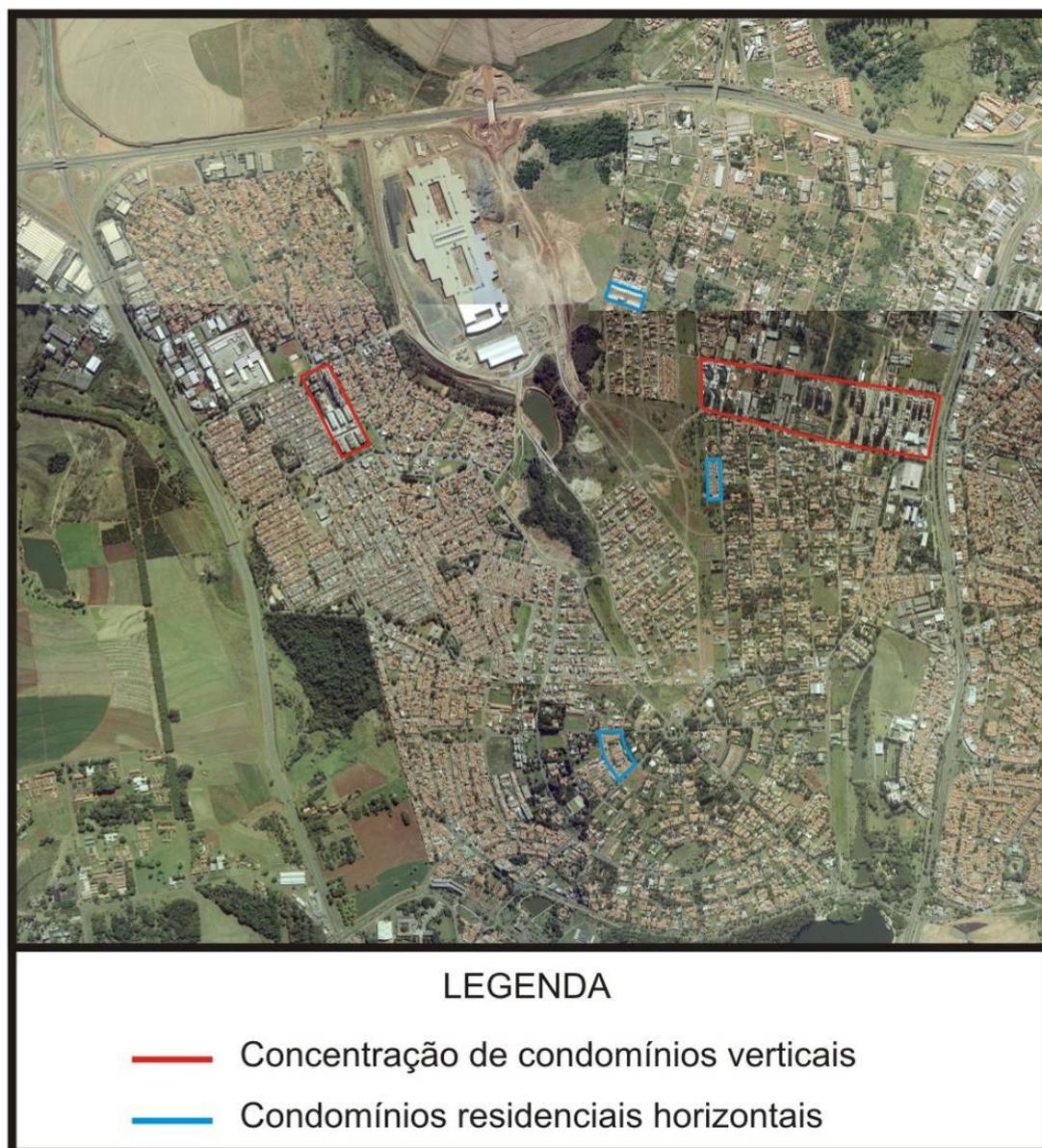


Fonte: Mapa Base - Prefeitura Municipal de Campinas (1978)

De acordo com a foto aérea de 2000, período em que o Parque Dom Pedro Shopping ainda se encontrava em fase de implantação, nota-se o

surgimento de mais dois condomínios fechados horizontais na região, e a formação de duas áreas de concentração de condomínios verticais, no bairro Santa Genebra e Mansões Santo Antônio.

Figura 63 - Foto aérea da área de estudo em 2000



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

Como já mencionado, os principais fatores condicionantes de ocupação da porção norte do município, são a fundação da Unicamp, na década de 60, a inauguração da Rodovia Dom Pedro I, em 1972, e a implantação do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas - CIATEC (SEMEGHINI, 2006). Com a implantação do Parque Dom Pedro Shopping, a área recebe um equipamento de grande porte, com diversidade de comércio, serviços, atividades de lazer, entre outras opções,

até não existentes na região. Essa diversificação de usos introduz uma nova dinâmica à área e, a partir de então, ela sofre um intenso processo de valorização e ocupação. Seu padrão de ocupação se altera, e a tipologia predominante passa a ser, não mais a residência unifamiliar, mas sim, o condomínio fechado vertical e, sobretudo, o horizontal. Os bairros que ainda apresentavam grandes vazios são ocupados e a área do loteamento residencial Villa Bella é urbanizada. No bairro Mansões Santo Antônio, continua a tendência de verticalização, conformando uma área bastante adensada, com a presença de um pequeno comércio local, às margens da Rua Jasmim; e no loteamento Villa Bella, concentram-se os condomínios horizontais residenciais. A região também possui dois condomínios horizontais comerciais, sendo que um já está concluído e o outro ainda se encontra em obras. O primeiro é voltado para o comércio local, visando atender aos moradores dos condomínios residenciais situados nas proximidades, e o segundo é um condomínio de escritórios, o pioneiro da região.

**Figura 64 e 65 - Propaganda do condomínio horizontal de escritórios The First Offices/ Condomínio horizontal comercial The Mall**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Segundo Mítica (2008), um dos fatores de grande valorização dos condomínios horizontais fechados, se deve a demanda cada vez maior por residências unifamiliares com maior segurança. Além disso, por serem menores que os loteamentos fechados, se adaptam melhor ao tecido urbano já consolidado e, atualmente, como se verifica na área de estudo, competem diretamente com os condomínios verticais.

**Figura 66 - Imagem de condomínio horizontal residencial em construção com todas as unidades vendidas**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

O apelo à segurança é um dos principais atrativos dos condomínios e loteamentos fechados. Entretanto, dados obtidos no 4º Distrito Policial de Campinas, indicam que, de 2004 a 2009, período em que já se observa uma grande quantidade de condomínios fechados na região, a quantidade de crimes aumentou consideravelmente<sup>39</sup>. No ano de 2004, foram registradas 7.738 ocorrências criminais e, em 2009, 12.674, ou seja, registrou-se um aumento de quase 40%. O número de ocorrências de roubos, por exemplo, subiu de 822 em 2004, para 1.111 em 2009. Já em relação ao roubo de veículos, a quantidade de ocorrências aumentou de 70 em 2004, para 1.073, em 2009.

É interessante observar também que, os sistemas de segurança apresentados pelos empreendimentos, como alarmes, cercas elétricas, altos muros, aliados à vigilância feita por empresas privadas e pelos próprios moradores, inibem a circulação de pedestres nas ruas, principalmente quando se trata de áreas onde se verifica a concentração desse tipo de empreendimento. Além dos muros dos próprios condomínios, erguem-se muros “invisíveis”, e a rua, como espaço de convívio, desaparece. Esse fato pode ser comprovado através da quantidade de ocorrências não criminais registradas na área. Tais ocorrências referem-se, principalmente, a suspeitas de moradores em relação a pedestres circulando nas proximidades dos condomínios. Em 2004, registrou-se 744, já em

---

<sup>39</sup> Os dados foram cedidos pelo Exmo. Delegado Titular do 4º Distrito Policial de Campinas, em novembro de 2009.

2009, foram 2.052. Dessa maneira, no loteamento Villa Bella, onde se concentram a maior parte dos condomínios fechados horizontais, as ruas são vazias e não se vê circulação de pedestres, a não ser em certos horários da manhã e da tarde, quando chegam e saem os funcionários que trabalham na região.

**Figura 67 e 68 - Ruas vazias entre condomínios fechados/ Concentração de condomínios verticais residenciais**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Caldeira (2000) define tais espaços privatizados, fechados e monitorados, que podem ser voltados tanto para usos de moradia, trabalho, lazer e consumo, de “enclaves fortificados”. Segundo a autora, esses espaços se apresentam, principalmente, na forma de condomínios fechados e *shopping-centers*.

[...] Todos os tipos de enclaves fortificados partilham de algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São espaços fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios, e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

**Figura 69 e 70 - Condomínios horizontais residenciais cercados por grades e muros**



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)



Fonte: Mariana V. Faleiros (2008)

Além dos condomínios, a região também apresenta um loteamento fechado, o Parque das Flores, e um bolsão residencial, o Parque Alto Taquaral. No Parque das Flores, o desenho das ruas e a localização do bairro, adjacente a uma gleba ainda não ocupada, facilitou o seu fechamento, embora ele não possua licença da Prefeitura para tal. Já o Parque Alto Taquaral, protocolou seu pedido de fechamento na Prefeitura Municipal de Campinas em dezembro de 2000, o qual foi aprovado e, posteriormente, revogado em outubro de 2001. Atualmente, o bairro configura-se como um bolsão residencial, subdividido em nove partes, com acessos diferenciados.

Os bolsões residenciais são bloqueios instalados nas ruas, como cancelas, floreiras ou barreiras metálicas, a fim de evitar o tráfego de automóveis de passagem e controlar o acesso ao bairro. Apesar de terem sido autorizados pela Prefeitura Municipal em certas áreas, Campinas não possui uma lei que os regule e, aos poucos, o Ministério Público vem retirando a licença de fechamento nos locais onde ele já ocorreu.

**Figura 71 - Rua de acesso ao Parque Alto Taquaral fechada por um canteiro**



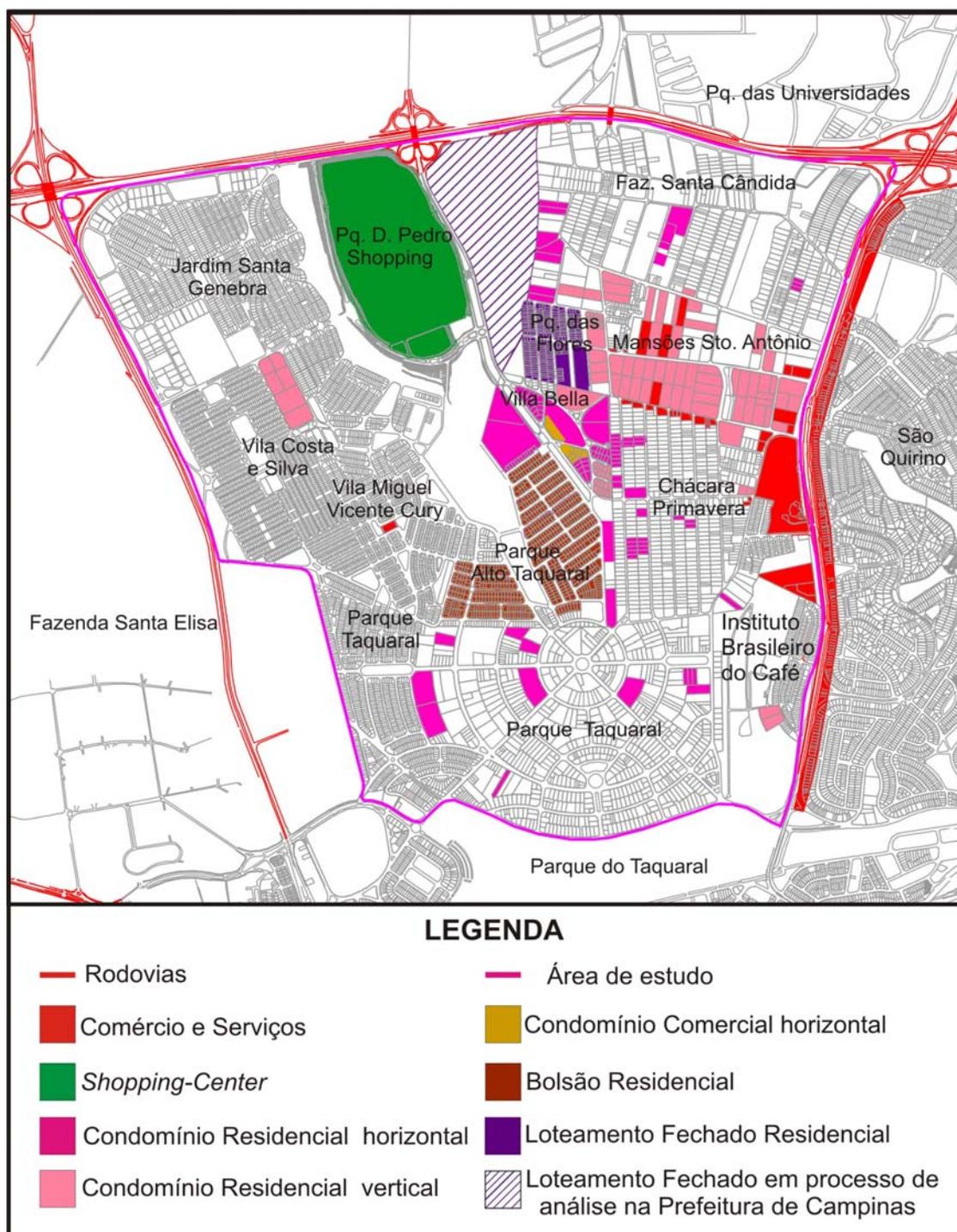
Fonte: Mariana V. Faleiros (dez 2008)

**Figura 72 - Foto aérea do Parque Alto do Taquaral com indicação dos acessos a cada um dos nove bolsões residenciais**



Fonte: Google Earth (2006)

**Mapa 18 - Condomínios e loteamentos fechados localizados na área de estudo**



Fonte: Informações inseridas pela autora sobre mapa base da Prefeitura Municipal de Campinas

A partir do Mapa 18, pode-se verificar a concentração de condomínios horizontais no loteamento Villa Bella, que começam a se estender para o bairro Fazenda Santa Cândida, assim como a presença dos dois condomínios comerciais. No Mansões Santo Antônio, observa-se a concentração dos

condomínios verticais e a formação de um comércio local, às margens da Rua Jasmim. Essa rua possui um intenso fluxo de automóveis, já que é utilizada como ligação entre o Parque Dom Pedro Shopping e a Rodovia Miguel Burnier, ao longo da qual se verifica um grande eixo comercial (adjacente ao bairro São Quirino), e que dá acesso às áreas centrais do município. Ao lado do shopping, no remanescente de sua gleba ainda não ocupado, já existe um projeto de loteamento residencial, o loteamento Villa Bella Dom Pedro, que se encontra em processo de aprovação na Prefeitura Municipal de Campinas.

**Figura 73 - Foto aérea dos condomínios horizontais fechados do loteamento Villa Bella e do Parque Alto Taquaral**



Fonte: Letícia Wassal (2009)

**Figura 74 - Foto aérea do entorno do Parque Dom Pedro Shopping - destaque para os condomínios horizontais em contraposição às residências unifamiliares do Jardim Santa Genebra e Vila Costa e Silva**



Fonte: Letícia Wassal (2009)

A valorização da área e o intenso processo de ocupação, provocados após a implantação do Parque Dom Pedro Shopping, indicam a atuação do empreendimento como um dos indutores de desenvolvimento de seu entorno. Devido ao seu grande porte e através da introdução de novos usos, o shopping atrai, diariamente, uma população de diversas partes de Campinas e dos municípios da RMC para a região, além de oferecer opções, em termos de oferta de comércios e serviços diversificados, até então não existentes nos bairros envoltórios.

A propaganda publicitária dos condomínios fechados implantados recentemente no entorno do shopping, comprova o seu papel como pólo de atração de novos empreendimentos para a região.

Figura 75 - Propaganda publicitária do condomínio horizontal de escritórios The First Offices

**THE FIRST OFFICES** MENU

Acesso rápido às Rodovias Dom Pedro I, Anhangüera e ao Anel Viário de Campinas;

Próximo ao Parque Dom Pedro, o maior shopping center da região;

A poucos minutos do Parque Portugal (Lagoa do Taquaral) e do centro da cidade;

Ao lado do The Mall, o maior centro de conveniência e serviços de Campinas.

UMA LOCALIZAÇÃO DE PRIMEIRA PARA O SEU NEGÓCIO.

Um dos pontos fortes do THE FIRST Offices é sua localização, que une praticidade e comodidade. Estrategicamente posicionado na região do Alto do Taquaral, no centro de um quadrilátero formado pelas rodovias Dom Pedro I, Gal. Milton Tavares de Souza (Tapetão), Eng. Miguel Burnier (CPFL) e pela Lagoa do Taquaral, seu novo endereço vai atender uma região de 40 mil habitantes, com renda per capita de R\$ 20 mil.\*

THE FIRST Offices  
R. Paulo César Fidelis, 39  
ao lado do THE MALL

\*Dados IPDM/IBGE

Fonte: www.thefirst.com.br. Acesso em: outubro de 2009.

Figura 76 - Mapa de localização do condomínio horizontal residencial Village Colibris

**VILLAGE Colibris**

colibris  
lazer  
plantas

**localização**

conheça a MRV  
corretor on-line  
agende uma visita  
indique um amigo  
ficha técnica

A localização do condomínio é uma das áreas que mais se valorizam na cidade: Mansões do Santo Antônio.  
Um perfil de localização que certamente reflete o estilo do condomínio: modernidade. Proporciona um clima gostoso que só um condomínio fechado pode oferecer em uma grande cidade como Campinas.

O Village dos Colibris tem como vizinho o maior shopping da América Latina, o Shopping Dom Pedro.

Além disso, muito próximo do condomínio há o Carrefour, a PUC, o parque Taquaral, escolas como o Objetivo e o Integrado.  
Tudo isso servido pelas vias rápidas Miguel Burnier, Av. Dom Pedro, Rua das Hortênsias e tantas outras.  
Podem acreditar, esse lugar incrível existe e está ao seu alcance!

Região de Mansões Sto. Antônio

Shopping Dom Pedro

AMPLIAR

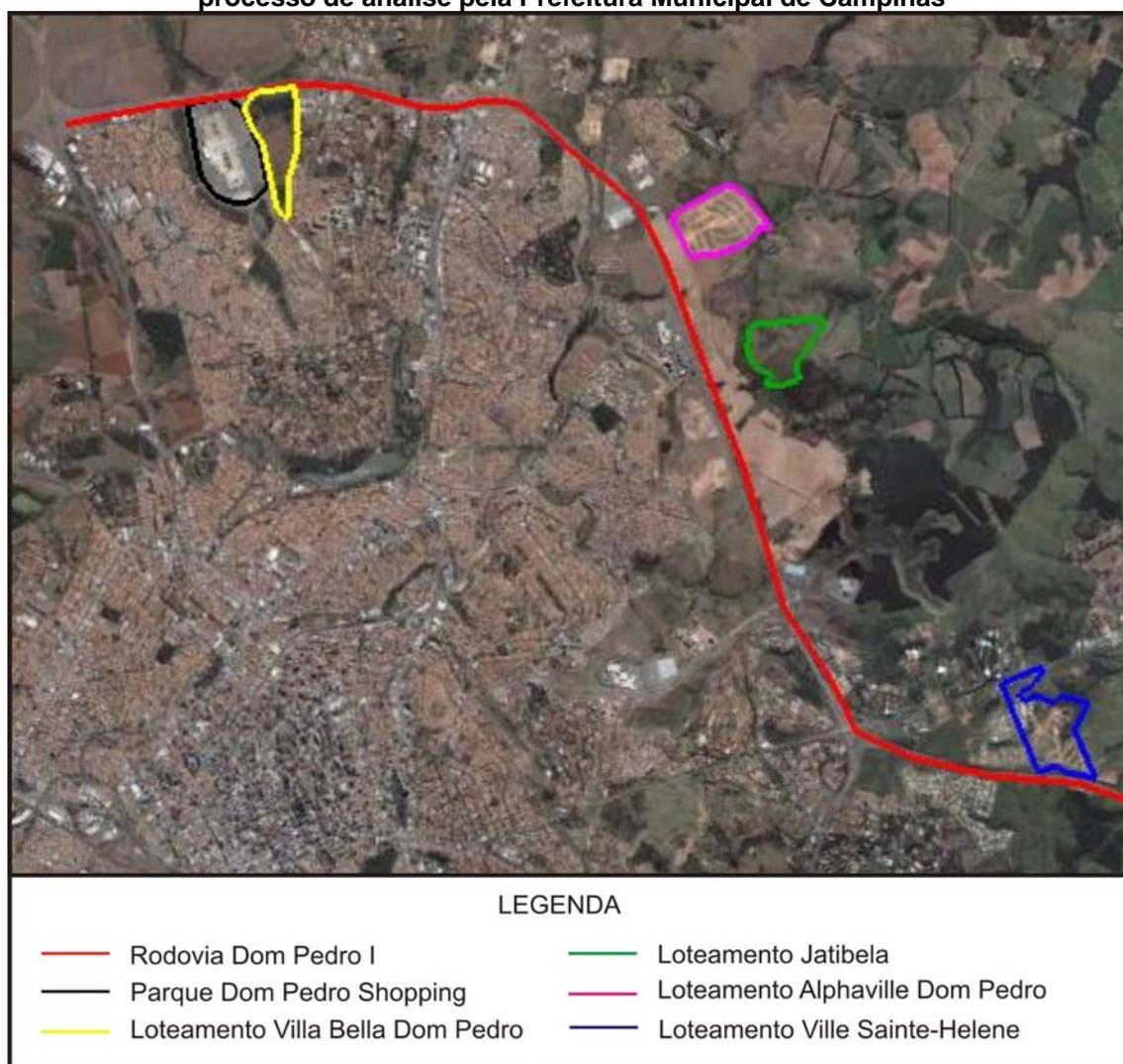
MRV Engenharia

Fonte: www.mrv.com.br. Acesso em: outubro de 2009.



entanto, o Parque Dom Pedro não foi o único responsável pelo desenvolvimento da região. Como já mencionado, existem outros condicionantes, entre eles, a Rodovia Dom Pedro I que, desde os anos 1970, configura-se como um importante eixo de expansão no município de Campinas. Existem vários empreendimentos às margens da Rodovia Dom Pedro I, recentemente aprovados e em processo de aprovação pela Prefeitura Municipal de Campinas, entre eles, os seguintes loteamentos residenciais:

**Figura 79 - Loteamentos residenciais fechados às margens da Rodovia Dom Pedro I, em processo de análise pela Prefeitura Municipal de Campinas**



Fonte: Google Earth (2006)

Os loteamentos Alphaville Dom Pedro, Residencial Jatibela e Sainte-Helene, já se encontram aprovados, sendo que o ultimo também passou pela análise da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo, já que localiza-se em Área de Preservação Ambiental, sendo necessária a realização de

Estudo/Relatório de impacto ambiental. Já o loteamento Villa Bella Dom Pedro, localizado na área remanescente da gleba ocupada pelo Parque Dom Pedro Shopping, ainda se encontra em processo de aprovação<sup>40</sup>.

As áreas envoltórias à Rodovia Dom Pedro I representam, hoje, uma região muito valorizada de Campinas. Caracterizada pelo uso agrícola, principalmente nas proximidades do distrito de Barão Geraldo, ainda possui grandes áreas vazias, onde predominam usos tipicamente rurais. O processo de expansão observado no entorno da Rodovia Dom Pedro I, somado à qualidade ambiental apresentada por grande parte dessas áreas, faz da região uma ótima opção para a especulação imobiliária.

A gleba adjacente ao Parque Dom Pedro Shopping, pertencente à Fazenda Santa Genebra, por exemplo, é uma área onde ainda predominam usos agrícolas, que possui uma forte tendência a se urbanizar.

**Figura 80 - Foto aérea do Parque Dom Pedro Shopping e parte da Fazenda Santa Genebra**



Fonte: Letícia Wassal (2009)

<sup>40</sup> Informações obtidas na Prefeitura Municipal de Campinas em setembro de 2009.

Segundo informações obtidas na Prefeitura Municipal de Campinas, ainda não existem projetos previstos para a área, no entanto, ela apresenta fortes condicionantes que apontam para a sua breve ocupação: sua localização, entre o Parque Dom Pedro Shopping e o distrito de Barão Geraldo e, principalmente, a conclusão do prolongamento da Avenida Guilherme Campos.

Essa estrada, prevista nas diretrizes macro-viárias do Plano Diretor de Campinas de 2006, foi executada através de uma parceria entre a Sociedade Campineira de Educação e Instrução (mantenedora da PUC-Campinas), o Hospital Pierro, a Prefeitura Municipal de Campinas e empresas do setor imobiliário. Ela faz a ligação entre a Rodovia Dom Pedro I e a Avenida Dr. Zeferino Vaz, conectando a região do Parque Dom Pedro Shopping à UNICAMP, fazendo surgir uma nova área de expansão, com grande potencial de investimento.

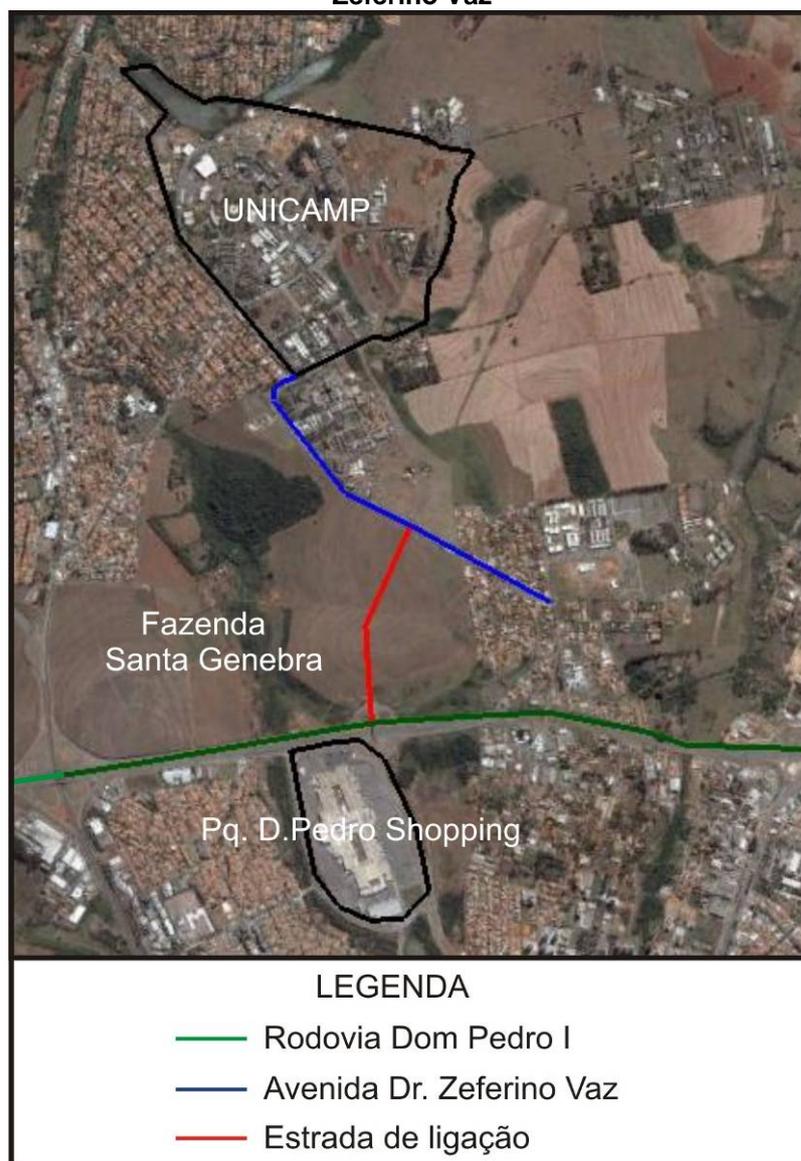
**Figura 81 e 82 - Estrada de ligação ainda em construção**



Fonte: Mariana V. Faleiros (dezembro/2008)



**Figura 83 - Foto aérea da estrada de ligação entre a Rodovia Dom Pedro I e Avenida Dr. Zeferino Vaz**



Fonte: Google Earth (2006)

Pelo exposto acima, conclui-se que os impactos que o Parque Dom Pedro Shopping ocasionou em suas áreas envoltórias são bastante evidentes. Ele atuou como um condicionante de ocupação de seu entorno, introduzindo novos usos e uma nova dinâmica à região. Entretanto, ele foi apenas um indutor de desenvolvimento para suas áreas envoltórias, impulsionando sua valorização e ocupação. As relações sociais e espaciais existentes na área continuam em um processo contínuo de transformação, uma vez que ela possui uma dinâmica própria, atuando, constantemente, como produto e condicionante de novas mudanças.

---

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

O principal objetivo deste trabalho foi analisar os impactos ocasionados pelo Parque Dom Pedro Shopping, em decorrência de sua implantação.

O entorno do Parque Dom Pedro Shopping, desde o início, foi urbanizado de maneira dispersa e já apresentava uma grande tendência à ocupação fragmentada, já que esta permitiria contornar obstáculos topográficos, de acessibilidade e fundiários. O principal condicionante do início de sua ocupação, foi a proximidade das universidades UNICAMP e PUC-Campinas, do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas – CIATEC, e da Rodovia Dom Pedro I.

Devido à proximidade destes grandes equipamentos urbanos e, sobretudo, da Rodovia Dom Pedro I, a área já apresentava uma boa valorização e uma grande facilidade de acesso regional, fatores que influenciaram a escolha de implantar o Parque Dom Pedro Shopping nesta região. Entretanto, mesmo possuindo um grande potencial de expansão, antes da implantação do shopping, seu entorno ainda apresentava uma ocupação pouco consolidada, com a presença de grandes vazios urbanos. Após a implantação do Parque Dom Pedro, a região sofre um incremento de valorização e um intenso processo de ocupação, alterando o padrão de seu tecido urbano. Este processo permitiu concluir que, o Parque Dom Pedro Shopping, atuou como um vigoroso indutor de desenvolvimento e ocupação de suas áreas envoltórias, alterando sobremaneira, a dinâmica urbana da região.

É interessante lembrar que, a implantação de grandes equipamentos urbanos em áreas de novas urbanizações, já era uma prática recorrente desde o período de criação das *new towns*, a partir da implantação de indústrias, equipamentos de lazer, universidades, entre outros empreendimentos, em áreas distantes do tecido urbano consolidado, como forma de induzir a sua ocupação, e visando descongestionar os grandes centros urbanos. Dessa maneira, o processo que ocorre no entorno do Parque Dom Pedro Shopping, após a sua implantação, não se apresenta como algo novo, mas sim, como uma reprodução de maneiras de se produzir o espaço urbano já, há muito, praticadas.

No entanto, uma vez que o Parque Dom Pedro Shopping foi implantado em uma área já urbanizada, envolta, de um lado, por vazios urbanos e, de outro, por áreas urbanas já consolidadas, seus impactos foram bastante significativos, e se apresentaram tanto no meio ambiente natural, quanto no meio ambiente construído.

O principal objetivo deste trabalho foi mostrar a extensão dos impactos que um equipamento deste porte pode ocasionar, sobretudo em relação ao tecido urbano. Verificamos que os impactos mais significativos se apresentaram nas áreas envoltórias ao empreendimento, principalmente: no sistema viário municipal e regional, dado que o shopping atua como um indutor e redefinidor de fluxos de viagem, devido ao seu grande porte e à sua escala regional; nas áreas de relevância ambiental, uma vez que ele se localiza adjacente a uma Área de Preservação Permanente; e no uso e ocupação do solo, já que ele introduziu novos usos na região, valorizando e induzindo a ocupação de seu entorno.

Hoje a área apresenta uma dinâmica bastante diferente daquela verificada antes da implantação do shopping. Ela se configura como uma das regiões de Campinas onde se verifica uma grande concentração de condomínios e loteamentos fechados, apresentando-se como uma área de grande potencial de investimentos e bastante valorizada no município. As grandes glebas vazias situadas nas suas proximidades, sobretudo na Fazenda Santa Genebra, indicam muitas transformações no tecido urbano ainda por vir.

Esse é um dos motivos pelos quais se verifica a importância de uma análise rigorosa durante o processo de aprovação de um empreendimento do tipo do Parque Dom Pedro Shopping, pois é possível que os impactos que tais equipamentos podem gerar, por si próprios, possam ser previstos e até mesmo controlados. No entanto, as relações que eles estabelecem com o espaço existente, desencadeiam outras relações, inerentes ao espaço, dinâmico por natureza, que não podem ser previstas ou, sequer, controladas.

É importante mencionar que sabemos que os impactos que tais empreendimentos podem ocasionar vão muito além daqueles apresentados neste trabalho. Os impactos sócio-econômicos, por exemplo, englobam questões de

escala muito ampla e abrangente e, hoje, ainda não há nenhum estudo ou metodologia que as englobem em sua totalidade. Os estudos e relatórios de impacto ambiental, exigidos para a aprovação de empreendimentos que possam ocasionar grandes impactos negativos, apesar de sua importância, tratam, principalmente, de questões relacionadas aos impactos ocasionados no meio ambiente natural, ou seja, nos solos, nas águas, em áreas de preservação de vegetação etc. É evidente que outros estudos são necessários para aprofundar o assunto, já que, muitas vezes, a previsão e o controle dos impactos que tais empreendimentos podem gerar, requerem uma mudança estrutural.

O processo de ocupação, desencadeado pela implantação do shopping, por exemplo, caracterizou-se pela implantação de empreendimentos cujas tipologias já estão totalmente disseminadas por diversas regiões do município e, hoje, representam a grande maioria das opções oferecidas pelo mercado imobiliário. O papel do interesse privado na produção do espaço urbano, como se pode verificar na área de estudo, muitas vezes mostra-se mais significativo que o controle do poder público. Como já mencionado, os investimentos na construção de equipamentos urbanos por parte do poder público, neste caso, representou uma transferência indireta de capital para o setor privado. Este processo não é exclusivo da área estudada, é praticado de forma generalizada, porém nem sempre é evidente e passível de controle.

É necessário encontrar novas metodologias capazes de avaliar com profundidade os impactos ambientais urbanos. No entanto, dada a natureza deste trabalho, não pretendemos realizar este objetivo. As evidências foram apresentadas, o passo seguinte demandaria um estudo mais profundo dos processos de gestão, instrumentos urbanísticos existentes e outros que se mostrem necessários, para o enfrentamento de problemas complexos como este, para cuja emergência e urgência de solução, a sociedade ainda não está preparada, o que tem levado a soluções tópicas, com diagnósticos e avaliações ocorrendo, não antes, mas durante e após os processos implantados e com conseqüências, muitas vezes, irreversíveis.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

**ALBEJANTE**, José Roberto Carvalho. Ministério Público do Estado de São Paulo. 12º Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas. Inquérito Civil Nº 015/2001, 24 de abril de 2001. *Não observância às disposições normativas de cunho obrigatório veiculadas pelas resoluções 01/86 e 237/97 do CONAMA e resolução SMA 42/94*, Campinas, v. 1-6, 2001.

**ARANTES**, Otilia. *Urbanismo em fim de linha*. São Paulo: EDUSP, 1998.

\_\_\_\_\_. O lugar da arquitetura depois dos modernos. São Paulo: EDUSP: STUDIO NOBEL, 1993.

**ARENDT**, Hannah. *A Condição Humana*. Rio de Janeiro: FORENSE UNIVERSITÁRIA, 2000.

**AUGÉ**, Marc. *Não-lugares. Introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Campinas: PAPIRUS, 1994.

**BADARÓ**, Ricardo de Souza Campos. *Campinas: O despontar da modernidade*. Campinas: Área de Publicações CMU/UNICAMP, 1996.

**BAUDRILLARD**, Jean. *À sombra das maiorias silenciosas. O fim do social e o surgimento das massas*. São Paulo: BRASILIENSE, 1982.

**BENJAMIN**, Walter. *Paris, capital do século XIX*. In: KOTHE, F.R. (Org.) Walter Benjamin: sociologia. São Paulo: ÁTICA, 1991 (Grandes cientistas sociais, n. 50).

**CAIADO**, Maria Célia Silva; **PIRES**, Maria Conceição Silvério. *Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e futuros desafios*. In: Novas Metrôpoles Paulistas - População, vulnerabilidade e segregação. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2006.

**CALDEIRA**, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros - crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: EDUSP, 2000.

**CAMPANHOLA**, Clayton, **GRAZIANO**, José. *Desenvolvimento Local e a Democratização dos Espaços Rurais. Cadernos de Ciência e Tecnologia*, Brasília: EMBRAPA, v. 17, 2000.

**CAMPINAS**. Plano Diretor de 2006. Lei Complementar nº 15/96. Campinas, São Paulo, 27 de dezembro de 2006. Disponível em: <http://2009.campinas.sp.gov.br/seplan/publicacoes/planodiretor2006/pd2006vfinal.htm>. Acesso em: 18 de abril de 2009.

**CAMPINAS**. Plano Local de Gestão Urbana de Barão Geraldo, Lei Municipal nº 9.199/96. Campinas, São Paulo, 27 de dezembro de 1996. Disponível em <http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri/lei9199.htm>. Acesso em: 18 de abril de 2009.

**CANO**, Wilson; **BRANDÃO**, Carlos (Org.). *A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente*. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002, v.2.

**CARLOS**, Ana Fani Alessandri. *O Turismo e a produção do não lugar*. In: YÁZIGI; CARLOS; CÁSSIA (org.). Turismo, Espaço, Paisagem e Cultura. São Paulo: HUCITEC, 1999, p 25-39.

**CASTELLS**, Manuel. *A sociedade em rede*. São Paulo: PAZ E TERRA, 1999.

**CHOAY**, Françoise. O Reino Urbano e a Morte da Cidade. *Projeto História*, São Paulo, n. 18, p. 67-89, 1999.

**COELHO**, Maria Célia Nunes. *Impactos Ambientais em Áreas Urbanas - Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa*. In: CUNHA e GUERRA (Org.). *Impactos Ambientais Urbanos no Brasil*. Rio de Janeiro: BERTRAND BRASIL, 2006, 416 p.

**CUNHA**, Sandra Baptista da; **GUERRA**, Antonio José Teixeira. (Org.). *Impactos Ambientais Urbanos no Brasil*. Rio de Janeiro: BERTRAND BRASIL, 2006, 416 p.

**DAGNINO**, Ricardo. *Riscos Ambientais na Bacia Hidrográfica do Ribeirão das Pedras*. 2007. 137 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências, UNICAMP, Campinas, 2007.

**DEMATTEIS**, Giuseppe. *Suburbanización y periurbanización*. In: MONCLÚS (ed.). *La ciudad dispersa*. Barcelona: CENTRE DE CULTURA CONTEMPORÂNEA DE BARCELONA, 1998.

**FEATHERSTONE**, M. *Cultura de consumo e pós-modernismo*. São Paulo: STUDIO NOBBEL, 1995.

**FISHMAN**, Robert. *Bourgeois Utopias. The rise and fall of suburbia*. New York: BASIC BOOKS, 1987.

**FONSECA**, Rinaldo B.; **DAVANZO**, Áurea, M. Q.; **NEGREIROS**, Rovená M.C. (orgs). *Livro Verde: Desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas*. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002, 498 p.: il.

**FREITAS**, Eleusina Lavor Holanda de. *Loteamentos Fechados*. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP/São Paulo, São Paulo, 2008.

**FRÚGOLI**, H. *Os shopping centers de São Paulo e as formas de sociabilidade no contexto urbano*. 1989. Dissertação (Mestrado em Antropologia) - Departamento de Antropologia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP/ São Paulo, São Paulo, 1989.

**GARREAU**, Joel. *Edge City : Life on the New Frontier*. New York: DOUBLEDAY, 1991

**GOTTDIENER**, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1997.

**HAAS**, Peter J.; **SPRINGER**, J. Fred. *Applied policy research: concepts and cases*. New York: GARLAND PUBLICATIONS, 1998.

**HABERMAS**, Jurgen. *Mudança estrutural da esfera pública*. Rio de Janeiro: TEMPO BRASILEIRO, 1984.

**INDOVINA**, Francesco. *La città diffusa*. Venezia: DAEST, 1990

**LEWIS**, G. M.; **BRABEC**, E. Regional land pattern assessment: development of a resource efficiency measurement method. *Landscape and Urban Planning*, vol. 4, n. 72, p. 281-296, 2005.

**LIPOVETSKY**, Gilles. *O Império do Efêmero*. São Paulo: COMPANHIA DAS LETRAS, 1989.

**MARINO**, Filipe. *A espacialização do consumo e suas formas - o caso do Parque Dom Pedro Shopping*. 2004. Iniciação Científica - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, Campinas, 2004.

**MEYER**, Regina Maria Proserpi. Atributos da Metrópole Moderna. *São Paulo em Perspectiva*. São Paulo, n.14, 2000.

\_\_\_\_\_. Regina Maria Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP, 2004.

**MIRANDA**, E. E; et al. *Passivo ambiental, impactos ambientais atuais e futuros do Parque Dom Pedro Shopping S/A: relatório*. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2002, 76 p.

**MÍTICA**, Hélio Neto. *Urbanização em Campinas: mudanças no tecido urbano no entorno da Rodovia Dom Pedro I*. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP/São Paulo, São Paulo, 2008.

**MONCLÚS**, Francisco Javier. *Suburbanización y nuevas periferias*. In: MONCLÚS (ed). *La ciudad dispersa*. Barcelona: CENTRE DE CULTURA CONTEMPORÂNEA DE BARCELONA, 1998.

**MORETTI**, Ricardo de Souza. Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social. *Revista Óculum Ensaios*, Campinas, n.1, 2000.

**NEGRI**, B. *Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)*. Campinas: Editora da UNICAMP, 1996.

**NEPO/NESUR/UNICAMP**. *Campinas Metropolitana: diversidades sócio-espaciais*. Campinas, 2004. Atlas. Disponível em: [http://www.nepo.unicamp.br/vulnerabilidade/atlas/atlas\\_RMC/indice.htm](http://www.nepo.unicamp.br/vulnerabilidade/atlas/atlas_RMC/indice.htm). Acesso em: 13 de julho de 2009.

**NEVES**, Oseias Carmo. *A pluriatividade em áreas de transição rural-urbano: um estudo sobre o potencial das atividades não-agrícolas na área rural do distrito de Barão Geraldo do município de Campinas*. Anais do III Seminário Internacional de Ciência e Tecnologia na América Latina, CORI/UNICAMP, Campinas, 2006.

**PACHECO**, R. S. et al. Atores e conflitos em questões ambientais urbanas. *Espaço & Debates*, São Paulo, p. 35; 46-51, 1992.

**PADILHA**, Valquíria. *Tempo e Capitalismo: um par imperfeito*. Campinas: ALÍNEA, 2000.

\_\_\_\_\_. Valquíria. *Shopping center: a catedral das mercadorias*. São Paulo: BOITEMPO, 2006.

**PINTAUDI**, S.M. *O shopping center no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização*. In: PINTAUDI, S.M.; FRÚGOLI, H. (Org.). *Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*, São Paulo: UNESP, 1992.

**PINTAUDI**, S.M.; **FRÚGOLI**, H. (Org.). *Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo: UNESP, 1992.

**QUEIROGA**, Eugênio; **BENFATTI**, Dênio Munia. Entre o nó e a rede, dialéticas espaciais contemporâneas: o caso da Metrópole de Campinas diante da Megalópole do Sudeste. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)*, Rio de Janeiro, n. 9, 2007.

**REIS FILHO**, Nestor Goulart. *Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: VIA DAS ARTES, 2006.

**SÁNCHEZ**, Luís Enrique. *Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos*. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2006.

**SANTOS**, Milton. Espaço e Sociedade. Petrópolis: VOZES, 1979.

\_\_\_\_\_. Técnica, Espaço, Tempo. São Paulo: HUCITEC, 1994.

\_\_\_\_\_. A Natureza do Espaço. São Paulo: HUCITEC, 1996.

**SASSEN**, Saskia. *The Global City: New York, London, Tokyo*. New Jersey: PRINCETON UNIVERSITY PRESS, 1991.

**SEMEGHINI**, Ulysses Cidade. *Gestão Metropolitana, possibilidades e limites: A experiência de Campinas*. 2006. 135 p. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia, UNICAMP, Campinas, 2006.

**SECCHI**, Bernardo. *Tracce di città: nuovi scenari per La città europea*. In: MUNARIN, Stefano & TOSI, Maria Chiara. *Tracce di città - Explorazione di um território abitato: L' área veneta*. Milano: Franco Angeli/Urbanística, 2001.

**SENNET**, R. *O declínio do homem público: as tiranias da intimidade*. São Paulo: COMPANHIA DAS LETRAS, 2006.

**SILVA**, Paula Francisca Ferreira da. *A Expansão Urbana de Campinas através dos condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)*. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, EESC, São Carlos, 2008.

**VALLADARES**, Gustavo Souza. *Avaliação da adequação dos terraços construídos na área do bota-fora do Parque Dom Pedro Shopping S/A*. Campinas: Embrapa Monitoramento por satélite, 2005, 18 p. (Embrapa Monitoramento por Satélite, Documentos, 25).

**VENTURI**, Robert; **BROWN**, Denise S.; **IZENOUR**, Steven. *Aprendendo com Las Vegas*. São Paulo: COSAC e NAIFY, 2003.

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

**WALL**, Alex. *Victor Gruen - From urban shops to new city*. Barcelona: ACTAR, 2005.

**WEBER**, Melvin. *La era postciudad* (1968). In: RAMOS, Angel M. *Lo urbano*. Barcelona: ETAB/Universitat Politècnica de Catalunya, 2004.

**WOLF**, José. Shopping Parque Dom Pedro. *Revista Arquitetura e Urbanismo*. São Paulo: Editora PINI, p.20, maio 2002 (Edição especial *shopping-centers*).

**YIN**, Robert K. *Case Study research: design and methods*. New Delhi: SAGE PUBLICATIONS, 2003. Disponível em: [http://www.focca.com.br/cac/textocac/Estudo\\_Caso.htm](http://www.focca.com.br/cac/textocac/Estudo_Caso.htm). Acesso em: 28 de julho de 2009.

**ZUKIN**, Sharon. Paisagens Urbanas Pós-Modernas - Mapeando Cultura e Poder. *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*, n. 24, 1996.

#### **SITES CONSULTADOS:**

**Prefeitura Municipal de Campinas:** [www.campinas.sp.gov.br](http://www.campinas.sp.gov.br)

**IBGE:** [www.ibge.com.br/home](http://www.ibge.com.br/home)

**Senado Federal:** [www.senado.gov.br/sf/legislacao](http://www.senado.gov.br/sf/legislacao)

**INPE:** [www.inpe.br](http://www.inpe.br)

**EMBRAPA:** [www.cnpm.embrapa.br](http://www.cnpm.embrapa.br)

**DERSA:** [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br)

**Concessionária Rota das Bandeiras:** [www.rotadasbandeiras.com.br](http://www.rotadasbandeiras.com.br)

**Construtora e Incorporadora Rossi:** [www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)

**Construtora e Incorporadora MRV:** [www.mrv.com.br](http://www.mrv.com.br)

**Construtora e Incorporadora Lopes:** [www.lopes.com.br](http://www.lopes.com.br)

**Parque Dom Pedro Shopping:** [www.parquedpedro.com.br](http://www.parquedpedro.com.br)

**Google Earth:** [earth.google.com/intl/pt/](http://earth.google.com/intl/pt/)

#### **INSTITUIÇÕES PÚBLICAS:**

Ministério Público - 12º Promotoria de Justiça Cível do Meio Ambiente de Campinas

4º Distrito Policial de Campinas

Prefeitura Municipal de Campinas - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Prefeitura Municipal de Campinas - Departamento de Uso e Ocupação do Solo

Prefeitura Municipal de Campinas - Secretaria de Urbanismo

Prefeitura Municipal de Campinas - Secretaria de Finanças

AGEMCAMP - Agência Metropolitana de Campinas

DER - Departamento de Estradas de Rodagem de Campinas

#### **INSTITUIÇÕES PRIVADAS:**

Parque Dom Pedro Shopping S/A

## ANEXOS

## ANEXO 01 - Tabelas de Condomínios Fechados Residenciais – Área de Estudo

DATA ENTREGA	DATA PROTOCOLO	NOME	ENDEREÇO	BAIRRO	INCORPORADORA/ CONSTRUTORA
		Areias de Ouro		Mansões Santo Antônio	
		Plaza Light	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	
		Cidade Nova	R. Hermanitino Coelho, 255	Mansões Santo Antônio	
		Adeia da Mata	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	
		Porto Vitória	R. José Luís Carmargo Moreira	Mansões Santo Antônio	
out/98		Vilaçolo di Firenze		Mansões Santo Antônio	ROSSI
fev/99		Vilaçolo de Venezia	Rua Luís Octávio	Mansões Santo Antônio	ROSSI
		Parque Primavera	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	
out/00		Miami Gardens	R. Isabel Bertotti	Mansões Santo Antônio	ROSSI
		Antúrpia	R. Isabel Bertotti	Mansões Santo Antônio	
		Ilhas do Caribe	R. José Augusto Silva	Mansões Santo Antônio	
		Park Indianapolis	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	
		Residencial Canadá	R. Hermanitino Coelho, 501	Mansões Santo Antônio	
		Moyssés Bittar	R. Hermanitino Coelho, 905	Mansões Santo Antônio	
		Eden Roc	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Andrea Palladio	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Ville de France	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Rio Tâmisia	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Adeia da Serra	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Chácara Primavera	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Adeia da Lagoa	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Cité di Roma	Rua Jasmin	Mansões Santo Antônio	
		Edifício Eco Way	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	
em obras		Summer Dream	R. Jasmin	Mansões Santo Antônio	GOLDFARB
em obras		Dream Vision	R. Jasmin	Mansões Santo Antônio	GOLDFARB
		Ilhabela	R. Hermanitino Coelho, 901	Mansões Santo Antônio	
em obras		Shine	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	ROSSI
		Spazio Copenhagen	R. Hermanitino Coelho	Mansões Santo Antônio	MRV
em obras		Vivere	R. Luís Oliveira, 145	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		Fatto Mansões	R. Hermanitino Coelho, 589	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		Flacare	R. Hermanitino Coelho, 1127	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		Garden Club	R. Hermanitino Coelho, 1000	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		Rarità	R. Nelson Aiaite	Mansões Santo Antônio	ROSSI
em obras		Fascina	R. Adelino Martins, 500	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		My Forest	R. Adelino Martins	Mansões Santo Antônio	LOPES
em obras		Le Soleil	R. Adair Buratto Villas Boas	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
mar/09		Ruas da Villa Reserva Original	R. Fernando F. D. de Souza, 58	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
jun/08		Ruas da Villa Eco Residência	R. Theresza M. Breivollert, 46	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
mai/06		Giardino Spazio Della Felicità	R. Alvaro Bosco, 157	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
mai/05		Giardino - Spazio Della Natura	R. Adair Buratto Villas Boas, 508	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
ago/06		Giardino - Spazio Della Lumme	R. Santa Maria Rossello, 905	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI
		Spazio Champs-Élisées	R. João Preda	Fazenda Santa Cândida	MRV
mar/10		Avalon Parque das Praças	R. Cnco, 574	Jardim Santa Genebra	ROSSI
jan/10		Avalon Praças Residenciais	Av. João Netto, 240	Jardim Santa Genebra	ROSSI
em obras		Upper Houses	R. José Lins do Rego	Parque Taquaral	LOPES

CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS						
DATA ENTREGA	DATA Nº PROTOCOLO	NOME	ENDEREÇO	BAIRRO	INCORPORADORA/ CONSTRUTORA	
		Portal Primavera	R. Emerson de José Moreira, 1.359	Chácara Primavera	M2 Prata	
		Sunset Village	R. das Hortências, 415	Chácara Primavera	GAROPABA	
mai/06		Peitit Village	R. Emerson José Moreira, 1453	Chácara Primavera	CONCIMA	
	2005/11.3636	Chácara Primavera	R. das Carmélias, 399	Chácara Primavera		
		Ville Burle Marx	R. Emerson José Moreira	Chácara Primavera		
	2003/11.3997	Chácara Primavera	R. Emerson de José Moreira, 1453	Chácara Primavera		
	2002/10.2225	Vilaggio Di Montalcino	R. Emerson Moreira, 1667	Chácara Primavera		
	2005/11.1949		R. das Margaridas	Chácara Primavera		
	2005	Chácara Primavera	R. das Carmélias	Chácara Primavera		
		Green Village	R. das Hortências, 718	Chácara Primavera	MRV	
		Village Campanhia	R. das Hortências, 641	Chácara Primavera	MRV	
em obras		Village Chateau Lafite	R. Prf. Luis de Pádua, 200	Mansões St. Antônio	MRV	
em obras		Village Chateau Cosabella	R. Prf. Antonio Nogueira Braga	Mansões St. Antônio	MRV	
mar/10		Village Chateau Córsega	R. Prf. Antonio Nogueira Braga	Mansões St. Antônio	MRV	
mai/11		Village Colibris	R. Prf. Antonio Nogueira Braga	Mansões St. Antônio	MRV	
em obras		Village Chateau Tivoli	R. Prf. Luis de Pádua, 75	Mansões St. Antônio	MRV	
em obras		Village Chateau Lorraine	R. Prf. Luis de Pádua, 300	Mansões St. Antônio	MRV	
em obras		Village Chateau Victoria	R. Prf. Luis de Pádua, 120	Mansões St. Antônio	MRV	
em obras		Village Collina Verdi	R. Ambrósio Bisogni	Mansões St. Antônio	MRV	
		Garopaba	R. Egle Moretti Belintani, 270	Mansões St. Antônio	GAROPABA	
		Illa das Flores	R. Aglair Buratto Villas Boas	Loteamento Residencial Villa Bella	3J Participações Imobiliárias	
em obras		Reserva Aram		Loteamento Residencial Villa Bella	Colméia	
jun/08		Ruas da Villa Town Houses	R. Carlos Mazzoni, 72	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI	
jun/08		Ruas da Villa Town House - Villa 2	R. Carlos Mazzoni, 42	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI	
ago/04		Accanto Uno	R. Quinze, 224	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI	
set/04		Accanto Due	R. Carlos Mazzoni, 55	Loteamento Residencial Villa Bella	ROSSI	
set/04		Casas Inglesas - Garden Hill	R. Eulice Virginia Ramos Naveiro, 3 10	Parque Taquaral	ROSSI	
jan/03	2001	P. Residence	R. Fernão Lopes	Parque Taquaral		
		Casas d' Itália Parque Taquaral	R. Eulice Virginia Ramos Naveiro	Parque Taquaral	ROSSI	
	2003		R. Padre Domingos Giovannini	Parque Taquaral		
		Fazenda Taquaral	R. Percilio Neto	Parque Taquaral		
	2004		R. Jorge de Figueiredo Correa	Parque Taquaral		
	1976/ 21.763	Parque dos Ipês	R. José Lins do Rego, 665	Parque Taquaral		
	2001/64.644	Casas d' Itália	R. Latino Coelho, 1343	Parque Taquaral		
	2003/11.251	Jardins Riviera	R. Afrânio Peixoto, 900	Parque Taquaral		
	2001/55.288	Dolce Vivere	R. Lauro Vannucci, 851	Fazenda Santa Cândida		

## ANEXO 02 - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Ministério Público do Estado de São Paulo - Imprensa Oficial

Firmado por: José Roberto Carvalho Albejante/ Parque Dom Pedro Shopping S.A/ Prefeitura Municipal de Campinas/ Vera Maria de Oliveira Souza

**Anexos:** - Diário Oficial Empresarial - 17/06/2004 - São Paulo, p.114

- Diário Oficial Empresarial - 05/02/2000 - São Paulo, p.110

### **Compromissos assumidos pelos compromissários:**

#### **1. Bota-espera: área de propriedade particular de Vera Maria de Oliveira Souza, denominada gleba A-3a.**

- Prosseguir com as iniciativas e intervenções minuciosamente retratadas no relatório acostado às folhas 417/426 dos autos, efetuando pequenas correções no terraceamento e bacias de infiltração e contenção ali implantadas, redirecionando as bordas de alguns terraços, reconstruindo camalhões rompidos, e adotando medidas aptas a reverter as poucas erosões por ravinamento identificadas em estágio inicial.

- Arrumar terraços.

#### **2. Corredor de Reflorestamento e Interligação de Maciços Florestais: área de propriedade particular de Vera Maria de Oliveira Souza denominada gleba A-3a e áreas públicas doadas pelo Parque Dom Pedro Shopping S/A.**

- Implantar projeto técnico de arborização concebido para interligar os dois maciços florestais remanescentes e em processo de recuperação e enriquecimento florestais, conhecidos pelo compromissário sob as denominações E3 e E4, adotando todas as cautelas ali indicadas para o plantio e manutenção de modo a garantir que as espécies plantadas adquiram condição de auto-sustentação durante o período de acompanhamento e fiscalização do presente termo de compromisso;

- promover cercamento com alambrado do perímetro dos maciços florestais e limites do reflorestamento de interligação projetado, para que o perímetro das áreas relativas ao corredor e aos maciços florestais por ele conectados fique cercado (projeto indicativo de obras a serem executadas - Anexo VIII);

- esse plantio de interligação será implantado no limite leste da gleba A-3ª, utilizará mudas de dimensão de colo e altura mais avantajada, apresentando bom estágio de desenvolvimento e um excelente estado fitossanitário, ocorrerá depois de subsolagem e adequação topográfica da faixa de terreno que o abrigará e será cercado de vários cuidados visando restaurar um mínimo das condições de fertilidade do solo: correção adequada com calcário dolomítico seguida, no devido tempo, de uma incorporação de adubação fosfatada de fundo em toda a faixa. Essa intervenção independe da adequada adubação mineral e orgânica, que deverá ser realizada posteriormente nas covas destinadas ao plantio das mudas, exatamente como consta do projeto apresentado às folhas 429 e seguintes dos autos;

- fica assegurado que a criação do reflorestamento de interligação, a despeito do isolamento e cercamento submetidos, não implicará na imposição de novas restrições ao uso e ocupação das áreas do entorno.

#### **3. Passagens, acessos e melhoria dos habitats para a FAUNA (entre as áreas do Parque Linear, lagoa e a área de propriedade particular A - 3a e áreas públicas):**

- cobrir com placas de concreto, terra e gramíneas, grande parte da canaleta que drena as águas em direção ao lago, logo após a travessia da via expressa (Av. Leste), de acordo com o projeto anexo (projeto indicativo de obras a serem executadas - Anexo VIII) para a fauna, nas proximidades da área com taboas e também junto às paredes de concreto, no final da passagem por baixo da via expressa;

- onde a barragem de pedra for restaurada, está será devidamente aramada e travada para evitar uma nova queda, conforme projeto anexo (projeto indicativo de obras a serem executadas - Anexo VIII), e conseqüente vazão de sedimentos, o que acaba formando outras barreiras em áreas de deslocamento dos animais, contribuindo com a deterioração e a separação entre os diferentes habitats explorados pelas espécies;

- construir uma passagem para a fauna com tubulação de concreto enterrada sob a via pública, ao lado do vertedouro da lagoa de contenção, com cerca de 70 a 80cm de largura ou diâmetro. Essa passagem será implantada com o seu início a cerca de 20 m do lado direito da saída do

vertedouro da lagoa, estendendo-se por cerca de 38 m sob a pista na direção do parque linear. Sua saída, no patamar de plantio lateral, estará situada acerca de 17m, à direita do eixo do ribeirão das Pedras, conforme projeto anexo (Anexo VIII);

- providenciar a manutenção e limpeza sistemática dessas passagens e acessos (tubulações e rampas) durante o período de acompanhamento e fiscalização deste compromisso, removendo quaisquer obstáculos ao livre trânsito dos animais, tais como vegetação pioneira, lixo, sedimentos resultantes das chuvas e outros. Serão feitas averiguações mensais das condições desses locais, em toda a sua extensão, devendo essas mesmas operações de limpeza e manutenção, terem seqüência pela municipalidade quando vier a suceder o compromissário na administração do local;
- o encarregado do levantamento/monitoramento da fauna tomará parte nessas averiguações e agregará as medidas complementares que se fizerem necessárias;

#### **4. Áreas a serem plantadas, replantadas e enriquecidas:**

- o compromissário se sub-roga nas obrigações primeiramente compromissando com Vera Maria de Oliveira Souza, se responsabilizando pela continuidade da manutenção dos trechos do Parque Linear "Ribeirão das Pedras" abrangidos pelos trechos 1ª, 1B, 1C e 1D do parque, conforme planta anexa (planta do trecho 1 do parque linear - Anexo IX), efetuando, desde logo, novos plantios e reposições que se façam necessárias para o correto cumprimento das obrigações até assumidas;
- sem prejuízo efetuará os plantios, reposições e enriquecimentos necessários, de acordo com o projeto, nas áreas que serão cercadas, indicadas no item II/6, durante o período de acompanhamento e fiscalização deste compromisso.

##### **4.1. Preparo das Covas:**

- as mudas das essências florestais serão plantadas em covas, devidamente coroadas;
- as covas terão as dimensões e formas adequadas à cada espécie (cerca de 40cmx40cmx30cm);
- o solo retirado para execução das covas deverá ser devidamente corrigido complementarmente com matéria orgânica (terra vegetal, material de compostagem ou outro);
- posteriormente, cada cova receberá uma adubação fosfatada de base (cerca de 200g de bifosfato ou equivalente).

##### **4.2. Plantio e tratos culturais:**

- os plantios, reposições e enriquecimentos necessários deverão ser precedidos de uma primeira aplicação de adubo mineral, sendo 200g de adubo mineral da formulação n-p-k 40-14-8, ou equivalente e, 30 dias após, cerca de 100g de sulfato de amônia (ou equivalente) em cobertura.

##### **4.3. Manutenção e acompanhamento:**

- Todo o trabalho de campo e de plantio será supervisionado e orientado por técnico especializado, contratado pelo COMPROMISSÁRIO;
- A área recuperada será sinalizada, visando a proteção das mudas;
- Todas as mudas que por acaso venham a morrer, forem arrancadas ou apresentarem quaisquer problema de implantação, deverão ser devidamente substituídas;
- A manutenção e acompanhamento deverão ser efetuados por período de 36 meses, após sua conclusão.

#### **5. Lagoa de Contenção - área de APP:**

- implantar uma cerca ao redor de todo o bloco da lagoa, podendo optar por um alambrado nos moldes que será utilizado nos maciços que serão interligados, conforme item 2 supra, ou por seguir o padrão da cerca que foi colocada em volta do seu vertedouro e que é análogo à utilizada para isolar o Parque Dom Pedro, conforme orientação detalhada no item 6, visando restringir o acesso ao longo da lagoa;
- sinalizar adequadamente ao público, conforme descrito no item 3, que o acesso à essa área é restrito, que trata-se de área de risco e de preservação ambiental permanente;
- por razões ambientais, sanitárias e de segurança operacional, desassorear a lagoa de contenção e remover as macrófitas regularmente. O desassoreamento e limpeza serão acompanhados pelos órgãos licenciadores e de fiscalização, principalmente o DAEE e DEPRN, durante o período de acompanhamento e fiscalização deste compromisso;
- essas ações contínuas de acompanhamento e manutenção da lagoa, incumbentes ao compromissário, devem assegurar a mesma capacidade de armazenamento de água prevista no projeto aprovado pelo DAEE (Anexo XI), sem que as dimensões do tanque sofram redução e,

consequentemente, deixem de atender as funções que levaram a sua concepção durante o período de acompanhamento e fiscalização do compromisso;

- retirar todo o lixo e entulhos da lagoa e seu entorno;
- completar o plantio de espécies nativas no entorno da lagoa, de acordo com o projeto anexo (planta do trecho 01 do parque linear - Anexo IX e XI), integrando e conectando todo esse bloco com a vegetação remanescente, principalmente a da montante. Esses plantios serão realizados de modo a reduzir a visibilidade externa sobre o local, garantindo isolamento apto a melhorar as condições ambientais para a fauna ( redução das influências externas, da luminosidade, oferecer alimento e abrigo);
- zelar, dentro do escopo dos projetos, pela preservação da vida silvestre nessa área;
- fazer o monitoramento físico e biológico do local, em conjunto com os órgãos e autoridades públicas competentes, contemplando temas como assoreamento crônico, população de macrófitas aquáticas, controle de mosquitos, (particularmente os ligados a endemias e epidemias), controle das causas do mau-cheiro no local, riscos de rompimento da lagoa de contenção, problemas com o vertedouro (entupimento e desobstrução), de modo a procurar garantir o prosseguimento de tais iniciativas pela municipalidade, após o período de acompanhamento e fiscalização deste compromisso;
- os relatórios demonstrativos do cumprimento das obrigações compromissadas, com os respectivos responsáveis técnicos devidamente identificados, deverão ser entregues nas datas indicadas no item II.

#### **6. Cercas a serem implantadas:**

- Instalar uma cerca em toda a volta do bloco onde se situa a lagoa de contenção, indo de muro a muro, com o empreendimento residencial em construção na montante, no mesmo padrão das cercas utilizadas para isolar o shopping;
- Instalação de alambrado ao longo da calçada que acompanha a via expressa circundando as matas remanescentes e o corredor faunístico, na área de propriedade particular da ANUENTE, denominada gleba A-3a. O cercamento das matas remanescentes serão nos limites dos projetos já aprovados junto ao DEPRN;
- Essa cerca deverá isolar efetivamente todo o perímetro do corredor faunístico e das matas remanescentes interconectadas por esse corredor, nos limites paralelos à via epressa e rodovia Dom Pedro I, na gleba A-3a;
- Deverão ser previstos os portões de acesso necessários, em número e locais adequados;
- Implantar uma sinalização ambiental e de advertência adequada ao longo dessas cercas e nas áreas protegidas;
- Orientar, fiscalizar e controlar os acessos de pessoas nas áreas ambientalmente mais sensíveis, principalmente no entorno e na montante da lagoa de contenção. Em casos preocupantes ou reincidentes de invasões, comunica-se com a Polícia Ambiental ou outros órgãos competentes.

#### **7. Lixo:**

- Instalar lixeiras de coleta de lixo para o público em número e locais adequados;
- Deverão ser priorizados todos os locais onde o fluxo de usuários é mais intenso, principalmente nas proximidades do terminal e ponto de ônibus, começando desde o interior do Parque Dom Pedro Shopping. Deverá ser evitado que o lixo do empreendimento e seja coletado ainda no interior da área do shopping;
- O Parque Dom Pedro Shopping deverá implementar mecanismos de sinalização educativa sobre o lixo, orientando seus usuários;
- P Parque Dom Pedro Shopping deverá implementar mecanismos de varrição adequada e contínua de lixo e entulho, com pelo menos uma varrição por dia, em todos os locais mais críticos da área interna do empreendimento;
- O Parque Dom Pedro Shopping deverá implantar uma campanha ambiental institucional envolvendo lojistas, funcionários e público em geral, voltado para a coleta seletiva e manejo adequado de resíduos.

#### **8. Monitoramento da área, inclusive da área de propriedade particular da ANUENTE, denominada gleba A-3a:**

- **FAUNA:** Realizar um levantamento da fauna de vertebrados em todas as áreas circundantes do Parque Dom Pedro Shopping, principalmente das matas remanescentes e da área da lagoa de contenção e seu entorno, visando obter indicadores para o monitoramento da evolução sazonal e temporal dos povoamentos faunísticos. Esse levantamento deve fornecer indicadores de medidas

complementares a serem realizadas visando a melhoria dos habitats (habitat improvement). Medidas simples, tais como a instalação de grandes poleiros de ferro na lagoa, por exemplo, podem atrair determinadas espécies de maneira efetiva. O aumento ou diminuição da riqueza e abundância dos animais deve ser acompanhado.

- **LAGOA:** Após o desassoreamento e a limpeza da área interna da lagoa, observações semanais são necessárias para a remoção de macrófitas, quando estas ainda estiverem em estágio precoce de desenvolvimento. A qualidade da água também deve ser analisada periodicamente na entrada e na saída da lagoa. Esse sistema de monitoramento deve avaliar o funcionamento da lagoa em suas cheias e vazantes, os problemas de proliferação de mosquitos, mau cheiro e riscos operacionais. Ao primeiro indício de mau funcionamento do sistema, as medidas necessárias devem ser tomadas imediatamente.

- **FOGO:** Criar um sistema de prevenção, combate e monitoramento de queimadas e incêndios. Um mapa do risco de incêndio e queimadas deve ser elaborado considerando a combustibilidade e a comburência do material vegetal, a dificuldade de acesso aos locais, a disponibilidade de água. Ele deve servir de base para o planejamento das precauções e cuidados mínimos a serem tomados (pessoal mobilizável, abafadores, luvas, facões, caminhão pipa ou trator com cisterna). A combustibilidade da vegetação seca deve ser avaliada semanalmente principalmente durante a estação seca. Ao menor indício de risco de fogo, medidas eficazes, tais como a construção e manutenção de aceiros, devem ser tomadas.

### **III - Como decorrência do compromisso referido no item anterior, o COMPROMISSÁRIO deverá se desincumbir das seguintes obrigações:**

- Apresentar um relatório técnico, no prazo de 180 dias, contados a partir desta data, firmado por profissionais especialmente contratados para a tarefa e instruído por anexos fotográficos e declaração, sob as penas da lei, de esmerada observância de todas as recomendações listadas no item II/1, incluindo avaliação do comportamento do sistema, notadamente com relação à estabilização dos processos erosivos e revestimento vegetal da área;

- Apresentar projeto técnico do corredor de fauna, no prazo de 90 dias, firmado por profissionais especialmente contratados para a tarefa, em esmerada observância no descrito no item II/2;

- Implantar o projeto do corredor de fauna, no prazo de 180 dias após a liberação por parte do Ministério Público, apresentando relatório circunstanciado relativo à implantação do projeto;

- Apresentar, até o final dos meses de março e setembro dos anos de 2003, 2004 e 2005, relatórios semestrais também firmados por profissionais especialmente contratados para as tarefas e instruídos por anexos fotográficos e declaração, sob as penas da lei, de esmerada observância de todas as recomendações listadas no item II/2 a 8 na implementação e gerenciamento das providências constantes no presente termo de compromisso, esclarecendo todas as providências adotadas o período em relação a cada item indicando, em especial:

- a) o responsável técnico e o número de trabalhadores integrantes da equipe de manutenção dos espécimes plantados, cuja permanência no local e integral dedicação ao desenvolvimento das mudas afigura-se indispensável;
- b) o responsável técnico, o número de trabalhadores envolvidos e os equipamentos empregados no gerenciamento do sistema de prevenção, combate e monitoramento de queimadas e incêndios nas áreas reflorestadas e/ou enriquecidas;
- c) o responsável técnico pelo monitoramento da evolução sazonal e temporal dos povoamentos faunísticos, bem como as providências por ela adotadas visando a melhoria dos habitats nas áreas cercadas, assegurando sua transformação em importante local de abrigo, reprodução, nidificação, alimentação e acesso seguro à água para os mamíferos terrestres, aves, anfíbios e répteis;
- d) o responsável técnico, o número de trabalhadores envolvidos e os equipamentos empregados no gerenciamento do sistema de monitoramento físico e biológico da lagoa e de seu entorno, com vistas a preservá-la com as mesmas dimensões com que licenciada e aprovada pelos órgãos competentes, garantindo, permanentemente, o exercício das funções de contenção e regulação hídrica para a qual projetada, bem como as providências adotadas no sentido de manter inalterada sua capacidade de armazenamento de água e torná-la imune a riscos físicos ou mesmo a comprometimentos de correntes de: assoreamento, proliferação de macrófitas aquáticas e/ou de insetos ligados e endemias e epidemias, problemas com o vertedouro que impliquem em riscos de rompimento da barragem. E o responsável técnico, o número de trabalhadores

envolvidos e os equipamentos empregados no gerenciamento de resíduos sólidos gerados pelo empreendimento, especialmente no tocante às medidas de conscientização dos lojistas, funcionários e público em geral.

#### **IV - Encerramento:**

1. O compromisso do Parque Dom Pedro Shopping S/A se encerrará no prazo máximo de 36 meses a contar da data da implementação do projeto, prevista para 180 dias após a liberação do projeto pelo Ministério Público.
2. Serão consideradas cumpridas as obrigações do COMPROMISSÁRIO se não houver questionamento justificado, até 30 dias após a entrega de cada relatório semestral e relatório final ao Ministério Público.
3. A COMPROMISSÁRIA ficará desobrigada de realizar serviços nas áreas públicas caso não haja concordância e autorização da Prefeitura Municipal.