



# Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites

## *Expansive laws for urban sprawl: Campinas without limits*

Gisela Cunha Viana Leonelli<sup>[a]</sup>, Elisa Ferreira Rocha Campos<sup>[b]</sup>

<sup>[a]</sup> Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo (FEC), Programa de Pós-graduação em Arquitetura Tecnologia e Cidade, Campinas, SP, Brasil

<sup>[b]</sup> Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo (FEC), Campinas, SP, Brasil

### Resumo

Em qual direção e de que forma as cidades brasileiras devem se expandir é uma das principais perguntas, às quais devem ser respondidas pela gestão urbana municipal. Planos diretores, leis de parcelamento do solo, leis de perímetro urbano e de zoneamento consolidam regras que devem não só controlar, mas direcionar o crescimento urbano. As leis urbanísticas municipais conferem legalidade à produção do espaço urbano e são referências para aprovação de projetos de loteamentos e da expansão urbana. Estas leis nem sempre são neutras, alinhadas e condizentes com as leis federais. Neste artigo, tem-se como objetivo avaliar o papel regulador das leis urbanísticas que determinam a expansão urbana do município de Campinas – SP, e verificar alinhamentos ou conflitos presentes entre estes marcos legais. Por intermédio de revisão bibliográfica, análise legislativa e entrevista direcionada, concluiu-se que as leis municipais que direcionam a expansão urbana de Campinas compõem um quadro regulatório conflitante, permissivo e ilegal frente às normas federais vigentes sobre expansão e parcelamento do solo urbano.

**Palavras-chave:** Legislação urbanística. Expansão urbana. Parcelamento do solo urbano. Legalidade.

### Abstract

*One of the main answers that the municipal urban management must give is regarding which direction and how the Brazilian cities must expand. Master plans, urban land division, urban perimeter laws and zoning, consolidate rules that should not only control but drive urban growth. The municipal urban laws legalize the production of urban space and standards to the approval of allotment projects and urban sprawl. Such municipal laws are not always neutral and aligned with the federal laws. This article aims to evaluate the role of the urban laws that determine the urban sprawl of Campinas City - SP, and to verify the alignment or conflicts in between the laws. Through literature review, analysis of the laws and directed interview, we determined that the municipal laws, which guide the urban sprawl of Campinas, compose a conflicting, permissive and illegal legislative picture, in comparison with the present federal norms on urban sprawl and land division.*

**Keywords:** *Urban legislation. Urban sprawl. Urban land division. Legality.*

GCVL é doutora em Arquitetura e Urbanismo pela USP, e-mail: gisela@fec.unicamp.br

EFRC é graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela FEC-UNICAMP, e-mail: elisa.frcampos@gmail.com

## Legislação urbanística e o mito da neutralidade

A expansão das cidades brasileiras é um processo construído, determinado por ações e agentes públicos e privados, onde o papel da gestão pública, das legislações urbanas e do mercado imobiliário é fundamental. Nos processos formais de expansão urbana, espera-se que o governo municipal regule e induza como o mercado imobiliário deverá atuar, respondendo ao interesse público e coletivo e não o contrário. Regular e induzir a expansão urbana não significa impedir a atuação de empreendedores imobiliários e loteadores, mas direcionar suas ações e responder a diretrizes mais complexas de desenvolvimento urbano que considerem toda a cidade e não apenas parte dela.

Na dinâmica de expansão urbana, as legislações urbanísticas municipais configuram a base legal sob a qual os loteamentos, condomínios horizontais e outros empreendimentos são aprovados. Planos Diretores, leis de parcelamento do solo, leis para condomínios horizontais, leis de zoneamento e outras legislações correlatas acabam por definir os limites da legalidade da produção do espaço e da expansão urbana. Parte-se do pressuposto que a vigência deste arcabouço legislativo nem sempre é neutra e tão pouco objetiva, podendo apresentar contradições, incoerência e favorecimentos a grupos específicos. O mito da neutralidade e imparcialidade da legislação urbanística é chamado por Fernandes (2013, p. 225) de “legalismo messiânico”. Para o autor é preciso compreender o direito como campo aberto de disputas sociopolíticas e a lei como instrumento processual e não meramente instrumental.

Outros autores analisam os impactos sociais e urbanísticos da aplicação da legislação urbanística brasileira. Para Maricato (1999), no Brasil ocorre certa arbitrariedade na aplicação da legislação urbanística, reforçando a concentração de poder e de privilégios nas cidades e promovendo a desigualdade socioterritorial. Segundo Ferreira (2005), o controle do processo de urbanização brasileiro produziu uma legislação ao longo do século XX que favoreceu a diferenciação entre localizações urbanas privilegiadas. Esta distinção foi propiciada com base na rigidez dos padrões regulatórios urbanos sempre a favor do mercado imobiliário que, ou era capaz de cumpri-lo, ou distorcê-lo de acordo com seu interesse, devido à sua relação estreita com o poder público. Isto acontece, por exemplo, nas

legislações municipais de parcelamento do solo que não seguem as regras estabelecidas pela Lei Lehman e muitas vezes são mais flexíveis para atender o mercado imobiliário local. A flexibilidade ocorre na formulação, mas também na aplicação das leis, como afirma Fernandes (2013, p. 217) “[...] também entre os grupos sociais mais privilegiados têm sido muitas as práticas que envolvem alguma forma de violação das leis fundiárias, urbanísticas, ambientais e edilícias [...]”. Barbosa (2009, p. 6), ao discutir as ilegalidades urbanísticas, ressalta que no Brasil há uma existência de ilegalidades distintas, com ocorrência “[...] de uma superexposição das ilegalidades dos pobres e uma subestimação das ilegalidades dos ricos [...]”.

Com a compreensão de que as legislações urbanísticas refletem o papel da gestão no desenvolvimento urbano, este artigo é produto de uma pesquisa<sup>1</sup> que teve como propósito avaliar o papel regulador das legislações urbanísticas na expansão urbana do município de Campinas, interior do estado de São Paulo. Neste artigo, têm-se dois objetivos: a) identificar se estas leis exercem a função de controle/indução na expansão urbana ou se são permissivas; b) verificar a compatibilidade e existência de conflitos entre as leis que regulam a expansão urbana de Campinas com as normas federais sobre o parcelamento do solo e expansão urbana.

A metodologia foi estruturada em quatro etapas: revisão bibliográfica sobre a produção científica que trata da expansão urbana do município, levantamento e análise das leis urbanísticas utilizadas para a aprovação de empreendimentos relativos à expansão urbana de Campinas, entrevista com um funcionário da prefeitura municipal da cidade e a análise final dos dados e informações. Dentro destas atividades, dois momentos merecem destaque pois trouxeram informações relevantes à pesquisa.

O primeiro foi o levantamento legislativo, em que foi imprescindível investigar outras legislações urbanísticas além do plano diretor e a lei de parcelamento do solo, uma vez que o arcabouço jurídico que permite a flexibilização das normas para a expansão urbana não se encontra necessariamente em legislações que normalmente regulam esta temática. Leis complementares, normas legais que deveriam estar revogadas e decretos específicos foram analisados no estudo e formam um

<sup>1</sup> Esta pesquisa teve financiamento da FAPESP – Fundação de Pesquisa do Estado de São Paulo. Processo 2014/05055-0.

regramento paralelo e maleável referente à expansão urbana em Campinas.

O segundo foi a etapa metodológica, essencial para o trabalho, que foi a entrevista com o responsável técnico da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da prefeitura de Campinas, que não só discriminou as leis que sustentam as aprovações de parcelamento do solo no município como também apontou a forma que a gestão pública se apropria deste arcabouço jurídico para viabilizar a aprovação de loteamentos fechados, parcelamento em áreas rurais e escapes da doação de áreas públicas de loteamento.

Neste trabalho é apresentado o caminho da construção da legalização da expansão urbana frente a um leque de normas que flexibilizam e atendem as exigências do mercado imobiliário formal.

Cabe destacar que, ao final da pesquisa, duas legislações ainda não haviam sido aprovadas: a nova Lei de Regularização Fundiária nº 13.465 de 11/07/2017, que alterou a Lei Federal de Parcelamento do solo Urbano (LF 6766/79) e permitiu a regularização de condomínios horizontais e loteamentos fechados e o recém-aprovado Plano Diretor Estratégico de Campinas (Lei Complementar nº 189 de 08/01/2018, Campinas, 2018). Ressalta-se, portanto, que o artigo discorre sobre a prática legislativa a partir do quadro de leis vigentes, levantado no estudo e apresentado adiante.

### **Expansão urbana de Campinas e uma pauta brasileira: espraiamento, avanço em áreas rurais e condominialização**

A crítica à expansão urbana espraiada já se encontra consolidada (Duany et al., 2000; Squires, 2002; Blais, 2010) e segundo Bruegmann (2011, p. 171) data desde 1920 na Grã-Bretanha, mas é a partir de 1970 que esta se torna mais presente, fundamentada nos altos custos de urbanização, na dependência do automóvel, na destruição de terras agrícolas e espaços naturais e na inequidade social trazidos por este padrão de crescimento das cidades. Tais autores se debruçam especialmente nas cidades norte-americanas, a ponto de Tachieva (2010) lançar “Sprawl Repair Manual”, uma publicação crítica e ilustrada, onde apresenta métodos e técnicas projetuais para converter áreas de expansão de baixa densidade e subproveitadas em urbanizações mais completas e convidativas à vida comunitária.

O debate científico — e também com a sociedade — sobre a expansão urbana das cidades brasileiras se faz necessário, pois esta forma de crescimento urbano é recorrente e intensa, gerando impactos urbanísticos, sociais, econômicos e ambientais. A transformação de terra rural em urbana é um negócio imobiliário com alta rentabilidade e alvo de interesse de proprietários fundiários. Para que ela se realize, é preciso a permissão legal da municipalidade. Esta é a primeira etapa de outorga do direito ao parcelamento do solo, em que a terra que se vendia por hectare passa a ser tão valorizada a tal ponto que é orçada por metro quadrado. Comumente, este processo não ocorre por glebas contíguas, paulatinamente e em atendimento à demanda de déficit habitacional, mas com a inclusão de grandes perímetros de terra, de maneira dispersa, descontínua e salpicada por vazios urbanos.

A expansão urbana espraiada, permeada por vazios urbanos infraestruturados, onera a gestão urbana. A manutenção de redes de saneamento e energia, linhas de transporte público e serviços urbanos disponíveis em terrenos vazios somam-se na composição do “custo cidade” que são arcadas por toda a população. As mudanças de áreas rurais em urbanas não devem servir como respostas à demanda de proprietários fundiários por valorização imobiliária, mas para atender a real necessidade de terras urbanizadas após a ocupação das já existentes. Restrições ambientais e conflitos de usos entre áreas agrícolas e não agrícolas no rural também devem ser considerados nos processos que definem a expansão do urbano.

Outro tema que merece aprofundamento no debate da expansão urbana é o da condominialização, uma vez que tem sido majoritário como modelo de crescimento horizontal, apesar de segregador e produzir espaço externo de baixíssimo valor urbanístico. Estes aspectos referentes à expansão urbana também são encontrados em vários municípios brasileiros, especialmente os que possuem seu mercado imobiliário voltado para a produção de novos lotes e estoque de glebas para serem parceladas (Leonelli, 2007). O foco deste artigo não é aprofundar esses impactos, mas, sim, discutir como a legislação urbanística pode produzi-los, fomentá-los e reproduzi-los.

Ressalta-se que pela Lei Federal nº 6.766, o parcelamento do solo só pode ocorrer em áreas urbanas e de expansão urbana, sendo proibido em zonas rurais. Recentemente, o IBGE ampliou a classificação de

situação do setor censitário da dual classificação rural – urbana. Pera & Bueno (2016) analisam esse novo critério com vistas à construção de políticas públicas, apontando fragilidades, mas também potencialidades para distinção de diferentes situações de expansão urbana, o que poderá contribuir para novas formas de controle e planejamento do território municipal.

Alguns trabalhos recentes merecem destaque por tratar a relação de legislação e expansão urbana. Santoro (2014) discute o papel reduzido do Estado no controle da expansão urbana infraestruturada e a flexibilidade do perímetro urbano como limite da urbanização. Já Pera & Bueno (2015, p. 19) analisam a expansão urbana contemporânea e as alterações dos perímetros urbanos das cidades da Região Metropolitana de Campinas e apontam os municípios com poderes públicos permissivos e setores imobiliários abusivos. Bernardini (2018), em vasta pesquisa histórica sobre o planejamento e a regulação da expansão urbana da mesma região no período de 1970 a 2006, comprova a ambiguidade na ação do Estado na transformação de áreas rurais em urbanas. Sob um marco teórico da corrupção urbanística, Borges & Pereira (2017) aprofundam o tema da ação e controle dos agentes privados nos processos de aprovação de loteamentos e legislações no direcionamento da expansão urbana.

Com base no estudo das regulações urbanísticas de Campinas, município do interior de São Paulo, este artigo procura ilustrar as contradições e subterfúgios utilizados na legislação urbanística na dinâmica da expansão urbana, suscitando reflexões paralelas com outros municípios brasileiros.

A expansão urbana do município de Campinas tem sido objeto de investigação de vários pesquisadores, seja pela sua dimensão, sua complexidade, seus impactos e para entendimento do fenômeno urbano. Silva (2008) e Freitas (2008) trabalharam o tema baseados na abertura de condomínios e loteamentos fechados. Amin (2011) e Turczyn (2013) investigaram os empreendimentos imobiliários do chamado eixo da Rodovia Dom Pedro I. Ribeiro (2006) discute a produção dos espaços de moradia de baixa-renda no vetor sudoeste de Campinas enquanto Silva (2013) a formação de bairros populares por meio de ocupação de terras e sua relação com a legislação vigente. Arraes & Viegas (2009), Caiado & Pires (2007) abordam a expansão urbana sobre as áreas rurais e discutem o fenômeno da dispersão urbana. Pera & Bueno (2015) analisaram a expansão urbana recente dos municípios da Região Metropolitana de Campinas.

Segundo o Relatório Técnico do Plano Diretor de Campinas de 2006, até os anos 1940 o crescimento urbano de Campinas obedeceu a uma lógica de contiguidade, crescendo ao redor do centro urbano. Foi na década de 1950 que este crescimento começou a se modificar e a expansão urbana se tornou difusa:

[...] a partir dos anos 50 então, o crescimento urbano ocorreu com o predomínio da expansão horizontal e da abertura de novos loteamentos, produzindo uma mancha urbana com grandes vazios e ocupação rarefeita [...] (Campinas, 2006b, p. 105).

De acordo com o documento citado, nas décadas seguintes essa dinâmica de expansão urbana é acentuada, com inúmeros novos loteamentos, principalmente a partir dos anos 1970, quando se estabelecem em Campinas importantes plantas industriais e a cidade apresentou suas maiores taxas de crescimento anual, chegando a 5,8%. Também, nesta década, destaca-se o papel da Companhia de Habitação Popular de Campinas — COHAB Campinas e dos conjuntos habitacionais populares promovidos pela iniciativa privada, como intensificadores do crescimento da mancha urbana de Campinas, potencializando a expansão periférica, uma vez que estes eram implantados em áreas distantes da malha urbana consolidada (Campinas, 2006b, p. 108).

Já o trabalho de Silva (2008) demonstra que nos anos 1980 e 1990 surgem os condomínios residenciais fechados e verifica-se o crescimento urbano em direção à periferia, porém com uma nítida segregação socioespacial: enquanto o eixo da rodovia Anhanguera — ao Sul e Oeste — concentra os conjuntos habitacionais, favelas e bairros pobres, o eixo da rodovia Dom Pedro I funciona como vetor de crescimento por meio de condomínios residenciais de classes médias e alta em direção ao Norte e Leste.

Segundo Freitas (2008), até a década de 1990, a dispersão residencial de Campinas era típica apenas das rendas mais baixas, expulsas dos centros urbanos valorizados. A partir deste período passou a ser observada também a presença de moradias de rendas média e alta que ocuparam preferencialmente os distritos do município:

[...] os loteamentos fechados buscam espaços distantes dos centros urbanos, cinco a dez quilômetros de distância, em áreas próximas da natureza e da zona rural [...] (Freitas, 2008, p. 130).

Para a autora (Freitas, 2008), enquanto a produção residencial de luxo cresceu, estendendo-se da

população de rendas altas para atender também a classe média, o loteamento convencional praticamente desapareceu, pois deixou de ser um produto rentável para o mercado imobiliário.

Ao analisar a dispersão urbana de Campinas, Arraes & Viegas (2009, p. 15) observam que ocorre o parcelamento de glebas rurais para usos urbanos:

Na escala das glebas, as áreas rurais têm sofrido a proliferação de imóveis rurais com destinações urbanas irregulares e com usos bastante variados e alguns parcelamentos clandestinos, ambos misturados a imóveis agropecuários e com pouco controle da administração.

Turczyn (2013, p. 139) observa que, nas áreas de aglomerações de condomínios horizontais e loteamentos fechados, ocorrem intensas modificações da paisagem urbana, o que se chama de fenômeno de “mutação urbana”.

O que está sendo construído nas bordas de Campinas está fundamentado em um conjunto de tipologias e de padrões morfológicos e paisagísticos de características genéricas e desprovidos de qualidades estéticas e funcionais, impondo uma forma e uma paisagem urbana totalmente desvinculadas de valores civis, coletivos e urbanos. São sustentadas por elementos que privilegiam e enfatizam o espaço privado em detrimento ao público, com muros, guaritas e aparatos de segurança.

Amin (2011), assim como Turczyn (2013), analisa as novas tipologias de loteamento no eixo da Rodovia Dom Pedro I em Campinas e aponta o papel da legislação, especialmente o Plano Diretor de 2006, como responsável pela intensificação do processo de urbanização que já vinha ocorrendo até então. O autor observa que o plano diretor citado define uma Área de Urbanização Específica, que corresponde a uma faixa paralela à margem Norte da Rodovia D. Pedro I e estabelece padrões de ocupação de baixa densidade, controle de poluição, manutenção das características ambientais e das áreas rurais, o que “[...] acabam conformando o território ideal para a implantação de empreendimentos residenciais fechados de alto padrão [...]” (Amin, 2011, p. 40).

Na pesquisa de Pires (2007) também é discutido o efeito da legislação na expansão urbana de Campinas. Segundo Pires (2007) a Lei de Uso e Ocupação da cidade atua em benefício dos setores imobiliários, principalmente aos mercados voltados para as

camadas de rendas mais altas. A autora destaca a Lei nº 6.063/88, em que há uma zona de uso e ocupação especial para áreas de interesse ambiental e edificações de interesse sociocultural, que incluem fazendas e glebas inseridas na área urbana, cuja definição de uso e ocupação do solo é remetida para estudo específico da prefeitura, quando o proprietário manifestar interesse em urbanizar a área.

### O quadro legislativo que regula a expansão urbana de Campinas

Segundo o responsável técnico da Prefeitura Municipal de Campinas entrevistado, a partir do ano 2000 as tipologias aprovadas sobre as áreas de expansão urbana de Campinas foram basicamente de dois tipos: condomínios horizontais fechados e empreendimentos de habitação de interesse social, principalmente projetos do programa Minha Casa Minha Vida. Na mesma ocasião, ao responder sobre se houve alguma legislação que direcionou esta expansão, o entrevistado afirmou:

*Os principais agentes que direcionam a expansão e novos empreendimentos em Campinas não são legislativos: o direcionamento ocorre a partir de forças do mercado, dos próprios empreendedores e da implantação do Minha Casa Minha Vida (Informação Verbal<sup>2</sup>, 29 de abril de 2015).*

De acordo com as informações obtidas na entrevista, para a aprovação do parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais em Campinas, são utilizadas as leis apresentadas na Tabela 1.

Chama a atenção a ausência de uma lei específica municipal que trata deste tema, porém cinco legislações municipais isoladas regulamentam essa temática, inclusive uma aprovada em 1959. Abaixo, seguem as análises desta práxis.

### Na ausência de uma lei direcionada, um leque de leis esparsas

Em Campinas, não há uma lei de parcelamento do solo municipal e esta matéria é regulada a partir da listagem de leis apresentada na Tabela 1, com normas

<sup>2</sup>O Entrevistado solicitou para que sua identidade não fosse revelada.

aprovadas de 1959 até 2013. Dessa forma, sobre o arcabouço jurídico apresentado na Tabela 1 foram feitas as análises apresentadas a seguir.

A primeira ressalva a ser feita para este estudo é que a lei federal de parcelamento do solo urbano vigente em todo o país é a Lei 6.766/79 com suas alterações, aprovada em 1979, não permite, desde então, o arruamento como forma de produção de lotes urbanos e proíbe o parcelamento do solo em área rural. Esta mesma lei define o desdobramento e o loteamento como as tipologias permitidas de parcelamento do solo urbano. No caso de abertura de vias para acesso ao lote, o parcelamento do solo enquadra-se como loteamento, em que é obrigatório a doação de áreas públicas, inclusive o sistema viário. A partir de 1979, considera-se lote a terra urbana infraestruturada, apta a receber edificação e produto de parcelamento do solo urbano (Leonelli, 2013).

### A Lei nº 1993 de 1959: quando o passado convém

A prefeitura de Campinas não revogou os artigos do Código de Obras de 1959, que permitem a produção de lotes via arruamento, mesmo após aprovação da

Lei Federal nº 6.766/79, aquele código inclusive permite loteamento em áreas rurais. Em destaque abaixo os artigos que flexibilizam o arruamento e o loteamento em zona rural, mas não define o que é povoação autônoma:

Artigo 7.1.3.03 - Os loteamentos residenciais somente serão permitidos nas zonas rurais quando os mesmos possuírem condições que satisfaçam uma povoação autônoma.

Artigo 7.2.3.01 - Os arruamentos residenciais projetados nas zonas rurais, para que possam ser aprovados, deverão satisfazer, preliminarmente, além das condições solicitadas nas alíneas “d”, “e”, “f” e “g” do artigo 7.2.2.01, nos artigos 7.1.3.03, 7.2.2.02 e mais as seguintes: I - ter ligação fácil com a sede municipal ou distrital, por estrada de rodagem municipal ou estadual; II - ter situação e topografia tais que permitam o abastecimento de água potável e o escoamento sanitário e pluvial da futura povoação; III - ter área mínima de 100 (cem) alqueires paulistas; e IV - ter localização que justifique a nova povoação, seja pela existência de indústrias próximas ou pelas condições favoráveis de

**Tabela 1** - Quadro Legislativo vigente sobre Expansão Urbana do Município de Campinas

Norma	Temática
Lei Municipal nº 1993 de 29/01/1959 (Campinas, 1959)	Orientação para planos de arruamentos, constituição de perímetros disciplinadores do crescimento horizontal urbano do Código de Obras e Urbanismo do Município de Campinas
Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979 e alterações (Brasil, 1979)	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
Lei Municipal nº 6.031 de 29/12/1988 (Campinas, 1988)	Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Campinas. (define regras para aprovação de condomínios horizontais)
Lei Municipal nº 8.161 de 16/12/1994 (Campinas, 1994)	Dispõe sobre o perímetro urbano do município de Campinas e dos seus distritos e dá outras providências.
Lei Municipal nº 8.763 de 01/01/1996 (Campinas, 1996b)	Dispõe sobre a permissão a título precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para constituição de loteamentos fechados no município de Campinas e dá outras providências;
Lei Municipal nº 8.853 de 05/06/1996 (Campinas, 1996a)	Dispõe sobre empreendimentos para fins urbanos na área rural.
Lei Municipal nº 15 de 27/12/2006 (Campinas, 2006a)	Dispõe sobre o Plano Diretor de Campinas
Decreto Municipal nº 17.742 de 22/10/2012 (Campinas, 2012)	Estabelece procedimentos de análise para definição de diretrizes urbanísticas, aprovação de projetos de parcelamento do solo e edificações em glebas e dá outras providências.
Decreto Municipal nº 17.967 de 13/05/2013 (Campinas, 2013)	Dispõe sobre o GAPE – Grupo de Análise de Projetos Específicos.

Fonte: Autores (2018).

saneamento, transporte e outros elementos aceitos pela Prefeitura (Campinas, 1959).

De acordo com a entrevista realizada, a gestão pública de Campinas utiliza a Lei Federal nº 6.766/79 e suas atualizações para a aprovação de parcelamento do solo, mas ao mesmo tempo aplica as regras sobre loteamento e desmembramento de uma lei de 1959, que deveriam ser revogadas a partir da aprovação da lei federal de parcelamento do solo urbano.

### **Perímetro urbano autoexpansível, bolsões urbanos e empreendimentos na área rural**

A última alteração do perímetro urbano de Campinas ocorreu com a Lei Complementar nº 7/2003. Paralela à lei que delimita o perímetro urbano, há duas leis e um decreto que viabilizam a expansão urbana em áreas rurais. A primeira flexibilização está na própria lei que estabelece o perímetro urbano municipal, em que há um artigo que possibilita a expansão automática do perímetro, desde que o imóvel esteja com 70% de sua área em zona urbana, como explicitado no artigo abaixo:

Art. 2º - Na hipótese do imóvel não abrangido, em sua totalidade, pela linha perimétrica prevista no artigo 1º, poderá o mesmo ser incluído na zona urbana desde que 70% (setenta por cento) de sua área esteja nela contido (Campinas, 1988).

A partir deste artigo, o perímetro urbano de Campinas se tornou autoexpansível. A segunda possibilidade de urbanizar perímetro rural, mesmo sem alterá-lo, encontra-se na Lei 8.853/96, que permite bolsões urbanos em zona rural. Seguem os artigos iniciais desta norma legislativa para comprovação:

Art. 1º - A construção de todas as edificações e ou empreendimentos para fins urbanos na área rural é regulada pela presente lei, observadas, no que couber, às disposições pertinentes das legislações federal, estadual e municipal. Ver tópico.

Art. 2º - Esta lei tem como objetivo fixar critérios e requisitos urbanísticos para edificações e/ou empreendimentos na área rural, mediante a criação de bolsões urbanos, disciplinando a ocupação urbana sem prejuízo à área rural (Campinas, 1996a).

A terceira possibilidade é solicitar a viabilização do empreendimento em área rural para o GAPE — Grupo de Análise de Projetos Específicos instituído pelo Decreto nº 17.589/2012 (alterado pelo Decreto nº 17.967/2013), que tem como uma de suas atribuições a análise de viabilidade e estudo específico de empreendimentos localizados fora do perímetro urbano, nos termos do Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Estas duas leis e este decreto ainda se encontram em vigor, mesmo após a aprovação da Lei Federal nº 12.068, aprovada em 2012, que acrescenta o artigo 42-B no Estatuto da Cidade e define critérios para a ampliação do perímetro urbano, transcritos a seguir (Brasil, 2012):

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do

patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

Diante do conflito exposto, espera-se que, com o processo de revisão do Plano Diretor de Campinas e das legislações urbanísticas municipais recorrentes — que se encontram em curso — o perímetro urbano tenha uma outra função e seja definido baseado em critérios urbanísticos e ambientais com base no artigo 42-B apresentado acima.

### Leis para a privatização urbana campineira

Assim como em toda a Região Metropolitana de Campinas, a profusão de loteamentos e condomínios horizontais fechados é um grande sucesso do mercado imobiliário de Campinas, que tem sido pesquisado, mapeado, analisado e comprovado por diversos autores (Pires, 2007; Silva, 2008; Freitas, 2008; Melgaço, 2012; Turczyn, 2013).

As aprovações desses empreendimentos fechados são respaldadas, municipalmente, por duas leis: Lei 6.031/1988 e Lei 8.736/1996. A aprovação de condomínios horizontais está prevista pela Lei 6.031/1988, que rege sobre o uso e ocupação do

solo, como uma subcategoria do uso habitacional, em seu artigo 3º:

Habitações Multifamiliares – HM são edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com espaços e instalações de uso comum (Campinas, 1988).

Ao permitir o uso residencial, isolado horizontalmente, em gleba com espaços e instalações de uso comum, a lei de uso e ocupação de Campinas está regulando o condomínio horizontal, implantado diretamente na gleba. A legalidade dos condomínios horizontais muitas vezes é embasada Lei Federal nº 4.591/1964, que trata sobre o regime de propriedade e não de desenvolvimento urbano. Ressalta-se que alguns autores consideram a implantação do condomínio horizontal com casas isoladas no lote uma evidente burla à lei federal de parcelamento do solo urbano, uma vez que ocorre abertura de ruas e definição de frações ideais que urbanisticamente se configuram como lotes (Freitas, 2002; Barbosa, 2009; Alves, 2008; Silveira & Silveira, 2011; Leonelli, 2013).

Além da flexibilização permitir o condomínio horizontal como uma categoria de uso do solo, a Lei 6.031/88 permite ainda mais o escape das regras da lei de parcelamento do solo com o seguinte artigo (Campinas, 1988):

Art. 18 - Os parâmetros de ocupação do solo referem-se a terrenos na condição de lote e na condição de gleba com área menor ou igual a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) não sujeita a qualquer diretriz urbanística (conforme redação dada pelo art. 27º da Lei no 6367/90).

§ 1º Quando os terrenos estiverem na condição de glebas com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), os parâmetros para taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número máximo de unidades habitacionais corresponderão a 0,6 (seis décimos) daqueles definidos para lotes.

§ 2º Quando os terrenos estiverem na condição de glebas com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), os parâmetros para a área total de lazer das Habitações Multifamiliares Horizontais corresponderão a 1,70 (um inteiro

e setenta centésimos) daqueles definidos para lotes [...].

Mais uma vez é utilizada a lei de uso e ocupação para (des) regrar sobre o parcelamento do solo. A Lei 6.031/88 permite a edificação direta na gleba, isentando o empreendedor do parcelamento do solo, independente se ele irá abrir ou prolongar o sistema viário, em desacordo com a lei federal de parcelamento do solo urbano, como explicado por Pires (2007, p. 91):

A lei 6031/88 faz distinção entre lote e gleba apenas para glebas com área superior a 5 mil metros quadrados, cujos parâmetros para taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número de unidades habitacionais corresponderão a 0,6 daqueles definidos para lotes. Os parâmetros para área total de lazer das habitações multifamiliares horizontais corresponderão a 1,7 daqueles definidos para lote (art. 18). Não há exigência de reserva de área pública para fins institucionais ou de lazer.

Ainda sobre a viabilidade de empreendimentos fechados em Campinas, há a Lei 8.736/1996, com destaque para os artigos:

Art 1º Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro [...].

Art 6º A área máxima do loteamento fechado dependerá de consideração urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor (Campinas, 1996b).

O fechamento de, aprovado com vias e áreas públicas, permitido em Campinas, também é considerado uma ilegalidade pela evidência em se privatizar o bem público. (Freitas, 2002; Alves, 2008; Silveira & Silveira, 2011; Melgaço, 2012).

Essa lei permite o fechamento de loteamentos em Campinas com critérios vagos em relação à sua área máxima e condições de implantação (ambiental, urbanística, de impacto urbano) citando apenas que devem se encontrar “dentro das diretrizes previstas pelo Plano Diretor” – artigo 6º. O parágrafo 4º do

mesmo artigo diz que “[...] em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas [...]” (Campinas, 1996b). Ou seja, a lei se mostra extremamente flexível para a criação de loteamentos fechados e rígida para o indeferimento dos pedidos de aprovação.

### **Decreto 17.742/ 2012: moradores não precisam de áreas públicas**

Como pontuado acima, Campinas não possui uma lei municipal de parcelamento do solo, mas é vigente o Decreto 17.742/2012, que “[...] estabelece procedimentos de análise para definição de diretrizes urbanísticas, aprovação de projetos de parcelamento do solo e edificações em glebas e dá outras providências [...]” (Campinas, 2012). Nos termos descritivos da lei fica evidente a permissão da edificação diretamente na gleba, sem para que isto tenha a exigência do processo de parcelamento do solo.

De acordo com a Lei Federal 9.785/1999 (Brasil, 1999), cabe ao município estabelecer o percentual de áreas públicas a serem destinadas aos projetos de parcelamento do solo urbano. Já o Decreto 17.742/12 estipula 15% do total da gleba, porém isenta o empreendedor desta transferência quando o uso for exclusivamente residencial unifamiliar, como verificado a seguir (Campinas, 2012):

Art. 4º A Administração exigirá, quando do cadastramento da gleba, a destinação de 15% (quinze por cento) de sua área para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e sistema de lazer, sem prejuízo das áreas necessárias à composição do sistema viário.

Art. 5º Caso o percentual de 15% exigido no caput do artigo anterior resulte em área inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) a reserva dessas áreas será substituída pelo recolhimento de contrapartida no valor equivalente ao erário municipal.

Art. 6º Será dispensada a transferência das áreas previstas no artigo 4º ou sua substituição pela contrapartida prevista no artigo 5º quando o uso a ser dado à gleba for exclusivamente residencial do tipo unifamiliar.

Como foi observado na bibliografia e na entrevista, a extensa maioria da expansão urbana de Campinas na última década foi estritamente residencial, com novos loteamentos fechados e condomínios horizontais residenciais e empreendimentos de habitação de interesse social. As áreas públicas destinadas a equipamentos institucionais e de lazer foram estipuladas na lei federal justamente para suprir as áreas residenciais. Ao repassar a definição deste percentual à gestão municipal, o intuito foi justamente deixar a cargo da instância local os ajustes do percentual dessas áreas de acordo com a demanda da densidade populacional, mas não dispensar sua destinação.

O único caso que interessa — ao empreendedor — é a dispensa dessas áreas na aprovação de loteamentos que posteriormente serão fechados e que se encaixem na categoria “exclusivamente residencial do tipo unifamiliar”, como descrito no decreto analisado. Loteamentos fechados sem áreas públicas apresentam três vantagens ao empreendedor: a) na ausência de áreas públicas intramuros, não há contestação sobre a privatização das destas; b) o aproveitamento da gleba para produção de lotes é maior; c) o custo de manutenção do loteamento é menor, caso este seja de responsabilidade dos proprietários de lotes. Por outro lado, em loteamentos abertos, a não destinação de áreas públicas condenará a população residente a não usufruir de áreas de lazer e de equipamentos públicos, como saúde e educação próximos à sua moradia.

O Plano Diretor de Campinas vigente até 08/01/2018 foi aprovado pela Lei Municipal nº 15 de 27/12/2006, que recentemente foi revogada a partir da aprovação do novo Plano Diretor Estratégico (Lei Complementar nº 189 de 08/01/2018). Para este artigo, a referência legislativa é o plano diretor de 2006, que ficou vigente por mais de uma década. Este plano dividiu o município em nove macrozonas e direcionou para cada uma delas a elaboração de planos locais que não foram concluídos. No entanto, há no Plano Diretor de 2006 diretrizes em relação à expansão urbana do município de Campinas, a saber:

Art. 24 - Constituem diretrizes e normas gerais e comuns às diferentes Macrozonas, vinculando todos os órgãos da administração pública direta e indireta e devendo ser observadas na elaboração dos Planos Locais, nas alterações da legislação urbanística e nos planos setoriais:

I - controlar a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar a distribuição das atividades e otimizar a infra-estrutura instalada;

II - promover a ocupação dos vazios urbanos, de acordo com sua vocação urbanística, para usos habitacionais, comerciais e de serviços, industriais, institucionais ou mistos, aplicando, se necessário, os instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, com base em estudos técnicos conclusivos;

IV - estabelecer critérios de parcelamento que tratem as diferentes regiões segundo suas especificidades e condições geológicas e geotécnicas, com exigência de laudo técnico para aquelas cujas características desaconselhem o parcelamento e a ocupação;

Art. 51 - São diretrizes da Política de Habitação:

XVII - privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos. [...].

Art. 61 - São objetivos e diretrizes da política de integração regional e metropolitana:

VII - controlar o processo de urbanização dispersa, através do incentivo à ocupação de vazios urbanos e áreas já parceladas, e implementar políticas de preservação de áreas de mananciais e de áreas com atividades agrícolas (Campinas, 2006b).

As diretrizes do Plano Diretor de 2006 que vigoraram por mais de onze anos eram claras: controlar a expansão e dispersão urbana, evitar o aumento do perímetro urbano e ocupar os vazios urbanos. É evidente o direcionamento conflituooso entre o plano de 2006 com a aplicação das outras legislações disponíveis para a expansão urbana.

### Leis que desregulam

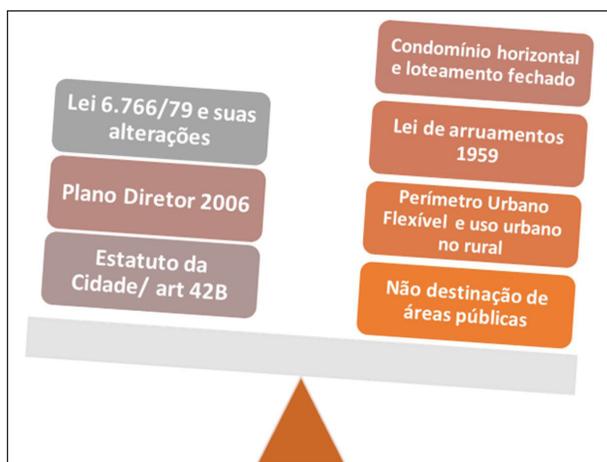
As análises do marco regulatório apresentado resultaram em um conjunto de normas que desregulam a expansão urbana de Campinas. As leis

municipais (Lei nº 1933/1959; Lei nº 6.031/1988; Lei nº 8.161/1994; Lei 8.763/1966; Decreto nº 17.742/2012; Decreto nº 17.967/2013) têm como principal função a flexibilização da expansão urbana, com alta permissividade para a atuação do mercado imobiliário da cidade.

Essas leis compõem a “legalidade” aplicada pela gestão municipal que efetivamente determina a expansão urbana de Campinas. Este arcabouço jurídico não é pautado pelo Plano Diretor nº 15/2006 e muitos menos segue seu direcionamento. Identificou-se conflito entre as leis: por um lado, o Plano Diretor de Campinas 2016 propõe o controle do crescimento espraiado e incentiva o adensamento, já por outro, há leis que permitem a autoexpansão do perímetro e o avanço de usos urbanos em áreas rurais.

Ao serem comparadas com a lei federal de parcelamento do solo urbano e com o artigo 42-b do Estatuto da Cidade, é evidente a existência de desalinhamento e ilegalidade das leis municipais frente às normas federais. Essas leis e decretos constroem um quadro regulatório paralelo e conflitante com as normas estabelecidas. Tais leis pontuais têm maior peso na definição da expansão urbana de Campinas como ilustrado na Figura 1.

Perímetro urbano autoexpansível, bolsões urbanos em áreas rurais, legalização de loteamentos e condomínios horizontais fechados, isenção de doação de áreas públicas, equiparação de glebas a lotes, urbanização por arruamentos e um grupo de análise para caso não permitidos constroem um quadro de flexibilidades e ilegalidades encontradas



**Figura 1** - Aspectos da Regulação sobre Expansão Urbana de Campinas  
Fonte: Autores (2018).

em leis dispersas que desregulam a expansão urbana. São leis que viabilizam uma cidade sem limites.

O estudo de caso de Campinas ilustra a prática de um marco regulatório municipal permissivo e desvirtuado do interesse público, porém em consonância com os processos imobiliários especulativos. É mais um exemplo da importância dos estudos do papel da legislação urbanística para compreensão das nossas cidades em contraponto ao mito da neutralidade da lei.

## Referências

Alves, S. M. P. (2008). Loteamentos fechados nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político. *Revista de Direito Imobiliário*, 31(64), 81-102.

Amin, T. C. (2011). *O papel do projeto urbanístico da implantação de novas tipologias de loteamento. Estudo do eixo da Rodovia Dom Pedro I em Campinas-SP* (Dissertação de mestrado). Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.

Arraes, N. A. M., & Viegas, H. A. (2009). A dispersão urbana sobre áreas rurais no município de Campinas. In *Anais do XIII ENANPUR* (pp. 1-19). Belo Horizonte: ANPUR.

Barbosa, D. B. L. (2009). Do medo da violência à condominialização das cidades brasileiras: sobre as consequências socioespaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. In *Anais do XIII ENANPUR* (pp. 1-20). Belo Horizonte: ANPUR.

Bernardini, S. P. (2018). O planejamento da expansão urbana na interface com a urbanização dispersa: uma análise sobre a região metropolitana de Campinas (1970-2006). *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10(1), 172-185. <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.010.001.ao02>.

Blais, P. (2010). *Perverse cities*. Vancouver: UBC Press.

Borges, L. B. O. S., & Pereira, J. M. (2017). Um jogo de papéis: controle, privilégios e opacidade na construção da cidade. In *Anais do IX Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico* (pp. 605-608). Florianópolis: CBDU.

Brasil. (1979, 19 de dezembro). *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras providências*. Brasília: Diário Oficial da União. Recuperado em 24 de fevereiro de 2016, de [http://planalto.gov.br/ccvil\\_03/Leis/L6766.htm](http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L6766.htm)

- Brasil. (1999, 1 de fevereiro). *Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)*. Brasília: Diário Oficial da União.
- Brasil. (2012, 10 de abril). *Lei nº 12.608 de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil*. Brasília: Diário Oficial da União.
- Bruegmann, R. (2011). *La dispersión urbana*. Madrid: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Caiado, M. C. S., & Pires, M. C. S. (2007). Expansão recente na Região Metropolitana de Campinas: dispersão e novas formas urbanas. In N. G. Reis, & M. S. Tanaka (Eds.), *Brasil: estudos sobre dispersão urbana* (Vol. 1, 429 p.). São Paulo: FAU-USP.
- Campinas. (1959). *Lei nº 1993, de 29 de janeiro de 1959. Dispõe sobre Código de Obras e Urbanismo do Município. Revogada pela Lei nº 7413 de 30 de dezembro de 1992, permanecendo em vigor apenas o Título 7*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 12 de junho de 2016, de <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>
- Campinas. (1988). *Lei nº 6.031 de 29 de dezembro de 1988. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Campinas*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 10 de junho de 2016, de <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/legislacao>
- Campinas. (1994). *Lei nº 8161 de 16 de dezembro de 1994. Dispõe sobre o perímetro urbano do município de Campinas e dos seus distritos e dá outras providências*. Campinas: Diário Oficial do Município.
- Campinas. (1996a). *Lei nº 8.853 de 5 de junho de 1996*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 9 de julho de 2016, de <http://cm-campinas.jusbrasil.com.br/legislacao/334730/lei-8853-96>
- Campinas. (1996b). *Lei nº 8.736, de 9 de janeiro de 1996. Dispõe sobre a permissão a título precário de uso de áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para a constituição de loteamentos fechados no município de Campinas, e dá outra providências*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 9 de julho de 2016, de <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>
- Campinas. Prefeitura Municipal. (2006a). *Lei nº 15, de 27 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Campinas*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 10 de junho de 2016, de <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/legislacao/>
- Campinas. Prefeitura Municipal. (2006b). *Caderno de subsídios do Plano Diretor 2006*. Campinas: Prefeitura Municipal. Recuperado em 20 de março de 2016, de <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/publicacoes/planodiretor2006/index.php>
- Campinas. (2012). *Decreto nº 17.742, de 22 de outubro de 2012. Estabelece procedimentos de análise para definição de diretrizes urbanísticas, aprovação de projetos de parcelamento do solo e edificação em glebas, e dá outras providências*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 9 de julho de 2016, de <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>
- Campinas. (2013). *Decreto nº 17.967, de 13 de maio de 2013. Dispõe sobre o Grupo de Análise de Projetos Específicos (GAPE), revoga os Decretos nº 17.589 de 15 de maio de 2012, 17.774 de 21 de novembro de 2012, 17.867 de 7 de fevereiro de 2013, e dá outras providências*. Campinas: Diário Oficial do Município. Recuperado em 9 de julho de 2016, de <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>
- Campinas. (2018). *Lei Complementar nº 189, de 8 de janeiro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas*. Campinas: Diário Oficial do Município.
- Duany, A., Plater-Zyberk, E., & Speck, J. (2000). *Suburban nation: the rise of sprawl and the decline of the american dream*. New York: North Point Press.
- Fernandes, E. (2013). Estatuto da Cidade, mais de dez anos depois. *Revista UFMG*, 20(1), 212-233.
- Ferreira, J. S. W. (2005). A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In *Anais do Simpósio Interfaces das representações urbana em tempos de globalização* (pp. 1-20). Bauru: UNESP.
- Freitas, E. L. H. (2008). *Loteamentos fechados* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Freitas, J. C. (2002). Da legalidade dos loteamentos fechados. *Boletim do IRIB em revista*, 304, 1-14.
- Leonelli, G. C. V. (2007). Loteamentos e Condomínios: lei para que? Lei para quem? Mas qual lei? In *Anais do XV Enanpur Desenvolvimento, Planejamento e Governança* (pp. 1-8). Belo Horizonte: ANPUR.

- Leonelli, G. C. V. (2013). Loteamentos e Condomínios: lei para que? Lei para quem? Mas qual lei? In *Anais do XV Enanpur Desenvolvimento, Planejamento e Governança* (pp. 1-8). Belo Horizonte: ANPUR.
- Maricato, E. (1999). A terra é um nó na sociedade brasileira ... também nas cidades. *Revista Cultura*, 93(6), 7-22.
- Melgaço, L. (2012). A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. *Boletim Campineiros de Geografia*, 2(1), 81-105.
- Pera, C. K. L., & Bueno, L. M. M. (2015). O processo contemporâneo de expansão urbana: alterações de perímetro urbano e fronteiras de ocupação recente em municípios da Região Metropolitana de Campinas. In *Anais do III Seminário Nacional do GT População, Espaço e Ambiente* (pp. 1-20). Rio de Janeiro: ABEP.
- Pera, C. K. L., & Bueno, L. M. M. (2016). Revendo o uso de dados do IBGE para pesquisa e planejamento territorial: reflexões quanto à classificação da situação urbana e rural. *Cadernos Metrôpole*, 18(37), 722-742. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3705>.
- Pires, M. C. S. (2007). *Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas* (Tese de doutorado). Instituto de Geografia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- Ribeiro, C. M. L. (2006). *Ou é casa ou é nada: um estudo sobre a lógica de ocupação dos espaços construídos à margem da legislação no município de Campinas* (Dissertação de mestrado). Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.
- Santoro, P. F. (2014). Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 16(1), 169-187. <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2014v16n1p169>.
- Silva, P. F. F. (2008). *A expansão urbana de Campinas através de condomínios ou loteamentos fechados (1974-2005)* (Dissertação de mestrado). Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos.
- Silva, R. A. (2013). *Processo de expansão urbana recente da região Sudoeste de Campinas: agentes e impactos* (Dissertação de mestrado). Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.
- Silveira, S. S., & Silveira, R. R. (2011). Loteamentos fechados: privatização de espaços públicos e escravização dos moradores. *Revista Veredas do Direito*, 8(15), 133-147.
- Squires, G. D. (2002). *Urban sprawl*. Washington: The Urban Institute Press.
- Tachieva, G. (2010). *Sprawl repair manual*. Washington: Island Express.
- Turczyn, D. T. (2013). *Mutação urbana em Campinas: sua forma e paisagem* (Dissertação de mestrado). Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

Recebido: Set. 27, 2017

Aprovado: Abr. 05, 2018