

## **Dinamização imobiliária no entorno da unidade de conservação Mata de Santa Genebra, Campinas (SP)**

**Mariana Ferreira Cisotto**

✉ maricisotto@yahoo.com.br  
IG/UNICAMP

**Antonio Carlos Vitte**

IG/UNICAMP

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário, Áreas verdes, Barão Geraldo (Campinas)

A partir do estudo da formação histórica e da urbanização diferenciada do distrito de Barão Geraldo, no município de Campinas (SP), e entrevistas realizadas no entorno da Mata de Santa Genebra (MSG), foi possível apontar as características da dinamização do mercado imobiliário nas proximidades de um bem natural tombado. Objetivou-se a compreensão de algumas das razões que promoveram a dinamização do mercado de imóveis em Barão Geraldo.

O distrito de Barão Geraldo caracteriza-se pela existência de grandes áreas rurais, o acesso ao distrito e as ligações das manchas urbanas isoladas se realizam pelas paisagens rurais. Na análise da história urbana de Barão Geraldo, houve expulsão da população do centro por valorização da terra, nota-se que os moradores das áreas centrais do distrito migraram para a região próxima à MSG, uma Unidade de Conservação, como área de relevante interesse ecológico, formando os bairros Real Parque e o bairro Bosque de Barão. Atualmente, há outra dinâmica, mas a segregação é contínua e com a valorização dos terrenos próximos à MSG, há uma expulsão dos moradores para diversas áreas (ainda não identificadas, ou não definidas como movimento de massa).

A área rural de Barão Geraldo aproxima-se da idéia de consumo urbano, de

apropriação de uma paisagem campestre associada ao ambiente tranquilo. Busca-se uma espécie de volta ao “campo”, a vida em subúrbios ajardinados ligada a um resgate mercadológico de um discurso voltado para a produção de espaços saudáveis e seguros, como a busca pela alardeada qualidade de vida. O setor imobiliário passa a produzir e responder a anseios de consumo criando novos produtos. Nos últimos anos, o verde se tornou um elemento valorizado pelo mercado imobiliário, e analisamos esse movimento no distrito de Barão Geraldo.

A compreensão da dinâmica urbana no Real Parque e Bosque de Barão advém de entrevistas com a população local, realizadas em trabalhos de educação ambiental, vinculados à MSG, esse contato promoveu a aproximação com a realidade nesses bairros. Uma moradora do Bosque de Barão, que vive à aproximadamente 30 metros da MSG, afirmou que o preço da sua casa triplicou nos últimos 10 anos, ela também chamou atenção para o fato de que muitos moradores da região não possuíam escritura ou registro do imóvel e foram expulsas e seus antigos casebres deram lugar a condomínios horizontais de alto-padrão.

Coloca-se que historicamente, o processo de crescimento e expansão da população de baixa renda não foi estimulado, principalmente devido ao alto valor das terras do distrito, decorrente de sua excelente qualidade agrícola. Atualmente, a maior concentração desta parcela populacional localiza-se no extremo sudoeste, nos bairros citados. Entretanto, não se pode classificá-la como uma área de exclusão, a não ser por uma pequena área que representa um grupo de favela urbanizada (Morada dos Pássaros), com 546 habitantes morando em 111 domicílios (SEPLAMA, 1996) na envoltória da MSG.

O principal fator de crescimento da população da área em estudo foi a própria expansão do município de Campinas, que fez surgir nesses bairros ocupações puramente residenciais (em que se localizaram os que não suportaram o alto custo de vida na cidade) e estimulou o estabelecimento de pequenos agricultores, daí sucessivos loteamentos e as rápida humanização da paisagem. Os bairros Real Parque e o Bosque de Barão eram ambientes predominantemente agrícolas e conhecidos como bairros pobres e violentos, e hoje, sua dinâmica está estritamente ligada ao deslocamento dos grandes centros e de

segregação espacial intencional por parte da população de mais alta renda. A população desses dois bairros, primeiramente ligava-se essencialmente a uma vida rural. Um grande número de propriedades ainda possui pomares ou hortas, há uma chácara de produção de abacates e duas grandes áreas são de posse da *Companhia Cargill*, destinadas a produção de milho, soja e cana-de-açúcar.

A partir de 1970, houve grande acréscimo da população nesses bairros, de pessoas que residiam nas áreas centrais do distrito, a partir disso, desenvolveu-se um comércio de bairro com padarias, bancas de jornal, bares e lanchonetes. A evasão dos bairros de grande adensamento urbano está se tornando um processo bastante comum, somado ao interesse por proximidade da natureza pela garantia de suposta qualidade de vida e também pela idealização do bucólico, esse sintoma é bastante presente na região de estudo pela proximidade desse bem natural de grande beleza cênica, devido a isso, nos últimos anos, inúmeros condomínios horizontais de alto-padrão instalaram-se nesses bairros.

Pensando a realidade desses bairros, pode-se afirmar que as mudanças espaciais são estruturais e movidas pela economia vigente, e atravessam a vida, especialmente, daqueles que moram em lugares ainda à explorar: todas as áreas pobres são, potencialmente, novos espaços para valorização do capital (DAMIANI, 2004). Os dois bairros alocam uma população já segregada e foi ressignificado para atender o mercado imobiliário, difundindo a proximidade do verde. Atualmente há um novo movimento, de intenso acréscimo populacional e aumento no número de estabelecimentos comerciais.

A MSG se tornou exceção e atualmente, pela atuação do mercado imobiliário, recebe alto valor econômico promovendo a alteração da vida da população que vive na área de entorno desse fragmento. O mercado aproveita-se dessa particularidade e a ressignifica transformando uma região praticamente rural, distante do centro em área com um mercado de imóveis específico para condomínios fechados de alto-padrão.

A expansão do mercado de lotes urbanos, em cuja origem estava o parcelamento de áreas ainda rurais, em grande medida, acabou sendo organizada como um grande negócio por empreendedores imobiliários (SEABRA, 2004). O mercado imobiliário passa a

investir em empreendimentos próximos de áreas verdes, possivelmente por sua raridade, e por isso tem alto valor sendo acessível apenas para população de mais alta renda e também por pressão das políticas ambientais, que impõe a elaboração de relatórios ambientais.

A escassez de áreas verdes em ambientes urbanos contribuiu para um processo de valorização do espaço de acordo com a sua proximidade de espaços livres públicos, como praças, parques, áreas de preservação ambiental, Unidades de conservação, que são disputadas pelo mercado imobiliário, pois são um grande atrativo na venda de um imóvel, possuindo como principais atrativos proporcionar lazer em meio à natureza, uma vista ampla e agradável, e criar uma distinção de classe social, isto é, proporcionar status ao morador do imóvel.

Os investidores imobiliários, escolhendo locais de fácil acesso e onde a terra fosse mais barata, principalmente junto às melhores rodovias, passaram a comercializar o sol, o verde, o canto dos passarinhos, os esportes e, nas últimas décadas, a segurança, cercando-os de muros e guardas. Buscando sempre a criação de novos produtos, o setor imobiliário passa a produzir e, responder a anseios de consumo. Busca-se uma espécie de volta ao “campo”, a vida em subúrbios ajardinados, à qualidade de vida, ligada a um resgate mercadológico do discurso voltado para a produção de espaços saudáveis e seguros.

A natureza que originalmente deveria ser um valor de uso se torna valor de troca pelo mercado imobiliário (HENRIQUE, 2006). A proteção da natureza, na medida que garante baixas densidades, ajuda a manter o processo de valorização do espaço e passa a ser concebida sob a perspectiva da necessidade de sua conservação.

A bandeira da proteção da natureza é apropriada por aqueles que defendem padrões de crescimento controlado, e buscam preservar o alto valor de suas propriedades. Sendo, incorporada à lógica capitalista, tornando-se também uma necessidade desse mercado (SCIFONE, 2006). Pelo acompanhamento da dinamização do mercado por propagandas de empreendimentos. Pode-se perceber que o foco na região do distrito de Barão Geraldo e especificamente nas proximidades da MSG é justamente o mercado verde, com a apropriação da natureza preservada, pela produção capitalista do espaço.

### Referências bibliográficas

- DAMIANI, A. L. Urbanização crítica e situação geográfica a partir da metrópole de São Paulo. In: CARLOS, A. F. A.. OLIVEIRA, A. U. de (orgs.) **Geografias de São Paulo**: Representações e crises da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004.p.19-58
- HENRIQUE, W. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GEOUSP** - Espaço & Tempo, São Paulo,nº20, p.65-77, 2006.
- SCIFONE, S. **A construção do patrimônio natural**, São Paulo, 2006. Dissertação (Doutorado em Geografia) – FFLCH, Universidade de São Paulo.
- SEABRA, O. C. de L. São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia. In: CARLOS, A. F. A e OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). **Geografias de São Paulo**: Representações e crises da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004. p.271-311
- SEPLAMA, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, **Plano local de gestão urbana de Barão Geraldo**, Campinas: Unip, 1996.
- SMITH. W. **Barão Geraldo**: História e Identidade Local. Revista Agora, v.7 n.2, UNISC, 2001.