



LEIS PARA A CIDADE DO OUTRO LADO DO MURO: A VIABILIZAÇÃO DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM PORTO FELIZ-SP

Laws for the city on the other side of the wall: the viability of the luxury real estate complex in Porto Feliz-SP

Professora Doutora Gisela Cunha Viana Leonelli

IAU USP São Carlos

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2371-3092>

URL: <http://lattes.cnpq.br/0925768769790678>

E-mail: gisela.leonelli@sc.usp.br

MSc Carlos Henrique Tristão de Camargo

UNICAMP

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9935-1385>

URL: <http://lattes.cnpq.br/3926389562560833>

E-mail: chcamargo@gmail.com

Trabalho enviado em 19 de julho de 2024 e aceito em 18 de outubro de 2024



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 16, N.02., 2024, p. 62-90.

Professora Doutora Gisela C. Viana Leonelli e MSc Carlos H. Tristão de Camargo

DOI: 10.12957/rdc.2024.86024 | ISSN 2317-7721

RESUMO

O planejamento urbano é essencial na mitigação e controle dos processos urbanos espoliativos e insustentáveis, como a expansão urbana dispersa e suas externalidades. Contudo, a proeminência do circuito imobiliário pode confrontar as etapas do planejamento ou cooptá-las aos seus interesses, utilizando como artifício a aprovação ou alteração legislativa municipal. Em Porto Feliz-SP, desde 2007, ocorre acelerado processo de urbanização nas áreas rurais a partir do complexo de loteamentos fechados destinados à altíssima renda dos grandes centros urbanos (exógena). Este trabalho tem como objetivo compreender o marco legal municipal que permitiu esse fenômeno. Investiga-se este fenômeno e sua relação com a legislação, entre 2005 e 2022, a partir da metodologia: (i) fundamentação teórica; (ii) o levantamento das legislações aprovadas na viabilização do empreendimento; (iii) mapeamento da evolução do perímetro urbano. Constatou-se que o planejamento urbano e a legislação urbanística se adequam ao empreendimento imobiliário estudado, viabilizando a expansão urbana exógena de Porto Feliz-SP.

Palavras-chave: expansão urbana exógena; legislação urbanística; Plano Diretor; loteamento fechado; Porto Feliz.

ABSTRACT

Urban planning is essential for mitigating and controlling despoiling and unsustainable urban processes, such as dispersed urban sprawl and its externalities. However, the prominence of the real estate circuit can confront the planning stages or co-opt them to its interests, using municipal legislative approval or alteration as a ruse. In Porto Feliz-SP, since 2007, there has been an accelerated process of urbanization in rural areas based on the complex of gated allotments aimed at the very high incomes of large urban centers (exogenous). The aim of this study is to understand the municipal legal framework that has enabled this phenomenon. It investigates this phenomenon and its relationship with legislation, between 2005 and 2022, based on the following methodology: (i) theoretical foundation; (ii) a survey of the legislation approved to make the development possible; (iii) mapping the evolution of the urban perimeter. It was found that urban planning and urban legislation are suited to the property development under study, enabling the exogenous urban expansion of Porto Feliz-SP.

Keywords: exogenous urban expansion; urban legislation; master plan; gated subdivisions; Porto Feliz.

1. INTRODUÇÃO

As lógicas e dinâmicas da expansão urbana brasileira têm se alterado significativamente desde a década de 1970. A expansão urbana ocorre como resposta a diversas motivações e finalidades, podendo estas estarem vinculadas à dinâmica local ou não. Dentre os estudos sobre expansão das cidades brasileiras, as pesquisas sobre dispersão urbana se encontram consolidadas a partir de autores precursores sobre o tema como (REIS, 2006; SPOSITO, 2007). A expansão dispersa foi identificada como



um padrão por Maia (2019) ao analisar o processo de urbanização e a formação da descontinuidade territorial das cidades paulistas no período compreendido entre meados do século XX até a atualidade. Dentre estudos sobre dispersão urbana brasileira, há um grupo de trabalhos sobre a ocorrência desse fenômeno a partir da implantação de grandes empreendimentos no Brasil; Camargo (2024) identificou e sistematizou seis grandes vertentes: i) a dispersão promovida a partir da execução de grandes obras viárias, ii) a dispersão urbana decorrente da implantação de grandes conjuntos habitacionais iii) a dispersão urbana deflagrada a partir do avanço da atividade terciária como shopping centers, condomínios logísticos e centros de distribuição, iv) a dispersão urbana promovida por grandes empreendimentos imobiliários para uso residencial a partir do loteamentos e condomínios fechados. Este último grupo abrange uma vastidão de pesquisas que contribuiram desde a compreensão de estudos de casos até de processos da urbanização brasileira. Atualmente, a despeito de diversos estudos realizados, a temática sobre expansão e dispersão urbana se apresenta como objeto de pesquisa relevante devido às constantes alterações dos processos, atores, morfologias, regulações e tecidos urbanos produzidos.

Este artigo, se insere na temática da expansão/dispersão urbana derivada da implantação de grandes empreendimentos imobiliários, mas adota como estudo, um caso que se diferencia radicalmente do padrão recorrente dos condomínios e loteamentos fechados, seja pela sua dimensão, sua tipologia e características de seu produto imobiliário. Adota-se como recorte representativo o processo de expansão urbana produzido a partir da implantação e avanço socioespacial de um grande complexo imobiliário de luxo na zona rural de uma pequena cidade do interior do estado de São Paulo. Assim, tem-se como objetivo analisar a viabilização legal do Complexo imobiliário de luxo Fazenda Boa Vista, situado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, Brasil. Pretende-se contribuir para discussão da utilização do aparato legislativo para o direcionamento do planejamento urbano no atendimento de interesse específico, a partir das leis municipais de uso e ocupação do solo, de parcelamento do solo e dos Planos Diretores.

Metodologicamente, será apresentado o embasamento teórico-conceitual sobre o papel do planejamento urbano na definição da expansão urbana e a marco legal brasileiro referente ao parcelamento do solo em áreas rurais. Posteriormente, será apresentado o Complexo Imobiliário Fazenda Boa Vista, suas particularidades e sua implantação no município de Porto Feliz. O levantamento documental foi uma etapa imprescindível para a compreensão do avanço do empreendimento ao longo dos últimos anos, bem como para compreender as características e a temporalidade da expansão territorial da mancha urbanizada em Porto Feliz-SP. O entendimento do processo de mudança do uso do solo de rural para urbano demandou o levantamento das legislações municipais aprovadas para a viabilização, consolidação e avanço do complexo imobiliário de luxo. Para sua devida investigação,



adotou-se como recorte temporal o período entre anos de 2005 a 2022. O recorte temporal selecionado, justifica-se em razão da primeira aprovação legislativa na conversão do uso do solo em 2005, ainda que seu lançamento ocorreu de fato no ano de 2007. Além da legislação específica de mudança de uso do solo, foi levantado os planos diretores de 2006, 2019 e 2022. A coleta de dados quanto às alterações do perímetro urbano foi realizada a partir dos mapas de zoneamento das legislações municipais, enquanto o comportamento temporal da mancha urbanizada foi registrado a partir da coleta das imagens de satélite “Google Earth Pro”, sendo estes, posteriormente cruzados tratados e sistematizados no software Q-GIS, a fim de evidenciar o processo dinâmica da expansão urbana em relação ao quadro normativo-legal urbanístico porto-felicense.

A PERMISSÃO DO AVANÇO URBANO NAS ÁREAS RURAIS

Sposito (*et al.*, 2013) ensinam que a compreensão da fragmentação dos tecidos urbanos e das lógicas da dispersão urbana requer análises a partir de diferentes campos de investigação. São complexas as relações entre as variáveis que elucidam a redefinição das lógicas de distribuição espacial dos usos residenciais vigentes nas cidades brasileiras que resultam na dispersão urbana. Compreender o papel do planejamento urbano e das legislações urbanísticas é parte desse processo.

Os casos de urbanização dispersa, produzidos em áreas inicialmente rurais, desconectadas do tecido urbano consolidado, viabilizaram-se a partir de estratégias de permissão, tolerância e aprovação do parcelamento do solo urbano pelo poder público municipal. Contudo, no que se refere ao aspecto legal desse processo, segundo Lei Federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo urbano é permitido somente em áreas urbanas ou de expansão urbana. O perímetro urbano é o instrumento legal que define o que é rural e o que urbano/urbanizável. Essa linha divisória e imaginária é determinada pelo município. Desse modo, a dispersão urbana legalizada está ligada diretamente à flexibilidade dos perímetros urbanos resultante da alta discricionariedade do poder público municipal em sua definição; (MOCCI; LEONELLI, 2021).

O planejamento urbano, prerrogativa do poder público municipal no ordenamento e na regulação dos processos e das dinâmicas territoriais locais, alicerça sua prática no aparato normativo brasileiro. Do mesmo modo, embasa-se legalmente para deliberar sobre a aprovação dos projetos de parcelamento do solo. Na prática, no contexto contemporâneo dominado pela lógica do mercado neoliberal, o poder municipal enfrenta inúmeros entraves na aplicação de um planejamento urbano alinhado aos princípios e diretrizes da política nacional de desenvolvimento urbana, Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), às especificidades locais e às necessidades do interesse público. Em contraponto, prevalecem na produção



dos espaços e no direcionamento do planejamento das cidades, os interesses do setor imobiliário e seus agentes, que possuem elevado grau de importância nas economias locais no contexto da acumulação capitalista (GOTTDIENER, 1996). Soma-se ainda o ideário que associa o crescimento urbano ao desenvolvimento (LOGAN; MOLOTCH, 1996). Nesse quadro, onde ocorre a proeminência do capital sobre o território, instaura-se um ambiente em que se torna aceitável e justificável a abertura de frentes de expansão urbana em áreas rurais com a indevida indulgência do poder público municipal frente a esse processo (PÊRA, 2016), prescindindo de um exame crítico desse tipo de parcelamento e as possíveis externalidades por ele geradas a curto, médio e a longo prazo.

Nessa discussão, Borges e Silva (2019) discutem a prática da corrupção urbanística ao problematizarem o protagonismo de agentes privados ou públicos que instrumentalizam o planejamento urbano para benefício próprio ou de determinados grupos, especialmente em aprovações de parcelamento do solo urbano. De acordo com autores, os três principais elementos característicos da corrupção urbanística são: a opacidade procedimental, a alta discricionariedade dos agentes públicos e a imprecisão e, por último, o direcionamento normativo. No primeiro aspecto, a opacidade procedimental se configura a partir do monopólio de informações privilegiadas acerca do território e seu regramento, podendo representar privilégios econômicos a partir do acesso às informações privilegiadas no intento de direcioná-las a fim de favorecer grupos com interesses específicos. A opacidade procedimental ocorre próxima ao segundo elemento: a alta discricionariedade, a qual se refere ao alto poder conferido aos agentes públicos na tomada de decisões. As regras sobre o território podem favorecer a criação de oportunidades econômicas diferenciadas, abrindo-se assim uma senda para a prática da corrupção urbanística.

Há também a imprecisão normativa que pode gerar a ambivalência interpretativa nos processos de planejamento. Redações com alto grau de subjetividade podem representar um risco em sua aplicação, possibilitando brechas para atuações de grupos de interesse e, ficando” o gestor público exposto à influência destes” (ibid., p 6). Por último, há o direcionamento normativo, quando são aprovadas legislações urbanísticas para viabilizar aprovações específicas. Nesses casos, não é o planejamento urbano que direciona o desenvolvimento imobiliário, mas sim o contrário. Como exemplo, há a aplicação seletiva para assegurar a realização dos interesses do mercado imobiliário nas frentes de expansão imobiliária representadas pelos loteamentos ou condomínios fechados (LEONELLI; MEDEIROS; MARINHO, 2019).

O PLANEJAMENTO URBANO E OS MARCOS LEGAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 16, N.02., 2024, p. 62-90.

Professora Doutora Gisela C. Viana Leonelli e MSc Carlos H. Tristão de Camargo

DOI: 10.12957/rdc.2024.86024 | ISSN 2317-7721

O processo de planejamento urbano se embasa nas legislações aprovadas nos âmbitos federal, estadual e municipal. Contudo, a sua aplicação prática se realiza sob a incumbência do poder público municipal. Na esfera municipal é onde se realiza a aplicação e a implementação das políticas e dos planos diretores, conforme estabelece a Constituição Federal de 1988 em seu Artigo 182:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 1988, p. 86).

A Constituição Federal de 1988 delega aos municípios a aplicação das políticas urbanas, sua regulamentação e a elaboração dos planos de desenvolvimento urbano. Haja vista a amplitude territorial do Brasil e suas especificidades locais, faz-se essencial a descentralização das políticas urbanas visando o cumprimento da função social da cidade.

A legislação federal que disciplina o parcelamento do solo urbano é a Lei Federal nº 6.676/1979 (BRASIL, 1979). No Artigo 2º, a referida legislação delimita o parcelamento do solo a partir de duas modalidades específicas: o loteamento e o desmembramento da gleba (ibid., p. 1). A aprovação da Lei Federal de parcelamento do solo urbano, em 1979, representou importantes avanços no ordenamento territorial brasileiro, “[...] traçando, a um só tempo, normas de natureza civil, administrativa e penal” (BUENO, 2006, p. 6). Sendo assim, em todo o território brasileiro, o parcelamento do solo urbano é regrado pela Lei Federal nº 6.676/1979 e por leis municipais e estaduais específicas. Comumente, os municípios regulamentam o parcelamento do solo urbano por meio da aprovação de legislação municipal específica.

A despeito da proibição do parcelamento em área rural e o controle da urbanização irrestrita, a Lei Federal nº 6.766/79 sofreu alterações, sobretudo referente a possibilidade de mudança do uso do solo rural para o da categoria de “urbanização específica”. A prática que consiste na aprovação de legislações específicas para a flexibilização do perímetro urbano, em âmbito municipal, tornou a Lei Federal de parcelamento cada vez mais permissiva no regramento do parcelamento do solo. Se somar as alterações e as inclusões de dispositivos, incluídos ou revogados, totalizam-se 93 pontos. Blanco (2008) aponta que entre as leis aprovadas especificamente para alteração do seu texto original, destaca-se a Lei Federal nº 9.785/99 (BRASIL, 1999), cuja redação dispõe de dispositivos exclusivos dirigidos, especificamente, à flexibilização da lei federal de parcelamento do solo, entre os quais se destaca a alteração que passou a tornar passível de parcelamento áreas não previstas desde que aprovada legislação específica de mudança de uso do solo de rural para urbana. Essa alteração facilitou a possibilidade de abertura de frentes de expansão urbana em áreas rurais, desde que aprovada legislação municipal específica autorizando a mudança no uso do solo. As emendas na lei de parcelamento realizadas pela Lei Federal nº



9.785/99 facilitaram o parcelamento do solo em áreas fora do perímetro pré-estabelecido, e, conseqüentemente, a fragmentação do tecido urbano. Esta prática também foi apontada por Santoro (2014):

[...] há também uma proliferação de zonas de urbanização específica em áreas rurais de alguns municípios do estado, permitidas pela Lei nº 9.785/99, como forma de regularizar parcelamentos urbanos em área rural, inaugurando um processo de “normatização da dispersão urbana”, ao mesmo tempo que “flexibilizava a expansão urbana sobre áreas rurais” (SANTORO, 2014, p. 182).

Após essa alteração, sob a ótica da legalidade, a Lei nº 6.766/79 passou a postular em seu Artigo 3: “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal”. O novo texto, aprovado em 1999, possibilitou a proliferação de áreas de expansão para empreendimentos específicos.

Outro ponto que merece ser destacado se refere à inexistência da figura da tipologia de parcelamento do solo urbano murado, característica dos loteamentos fechados, na lei federal de parcelamento do solo até o ano de 2017. Legalmente, até essa data, o parcelamento do solo urbano fechado, com acesso restrito, não era previsto no âmbito federal. Por outro lado, as leis municipais específicas se prestavam ao papel de viabilizar a figura do loteamento fechado mesmo que se contrapondo à legislação federal de parcelamento do solo urbano. No entanto, em 2017, a aprovação da Lei Federal nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), que trata da regularização fundiária, mais conhecida como REURB, incluiu a figura de tal tipologia na legislação federal de parcelamento do solo urbano.

A aprovação da REURB alterou a Lei Federal nº 6.766/79 em cinco pontos. Entre as mudanças aprovadas, instituiu-se legalmente a figura de condomínio de lotes, que até o momento inexistia nos documentos jurídicos e normativos federais. A partir da Lei Federal nº 13.465/2017, tornou-se legal em âmbito federal a figura do parcelamento do solo murado, ou seja, bairros fechados com acesso restrito. Pode-se afirmar que até então havia uma clara disparidade jurídica entre o permitido pela lei federal de parcelamento do solo e o praticado no município, haja vista que até 2017 a regulação federal de parcelamento do solo não representava impedimento efetivo ao surgimento desse padrão de parcelamento. Tal contradição foi explicitada por Leonelli (et al., 2019) no levantamento dos aspectos das legislações de produção de lotes de todas as capitais brasileiras, cuja pesquisa constatou um verdadeiro “cardápio legislativo” disponibilizado para a escolha do empreendedor na produção da cidade aberta ou fechada, fosse o empreendimento implantado na área urbana ou na rural. As secretarias de urbanismo para viabilizar esses tipos de empreendimentos imobiliários, utilizavam estratégias que incluíam a aplicação seletiva da lei conforme a necessidade do desenvolvedor imobiliário. Eram frequentes as

artimanhas procedimentais nas esferas municipais na viabilização dos loteamentos e dos condomínios fechados no parcelamento do solo. Entre os quais se aponta a utilização equivocada da Lei Federal nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) na sustentação do deferimento de projetos de parcelamento do solo com acesso restrito.

Contudo, em 2012, aprovou-se uma legislação, cujo texto objetiva, minimamente, regram a alteração do perímetro urbano e, conseqüentemente, mitigar os abusos na conversão do solo rural para urbano a partir da promoção de loteamentos em áreas desconectadas do tecido urbano consolidado. A Lei Federal nº 12.608, de 2012 (BRASIL, 2012) incluiu o Artigo 42-B, na Lei Federal nº 10.257, Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), o qual determinou critérios específicos na definição de perímetro urbano a partir da aprovação de legislação específica. Tal inclusão no Estatuto da Cidade visou disciplinar as regras da expansão do tecido urbano, diante da banalização e da disseminação do parcelamento do solo em áreas rurais facilmente transformadas em urbanizáveis. Após sua inclusão, o referido dispositivo passou a estabelecer que os municípios que desejassem ampliar o seu perímetro urbano deveriam aprovar legislação específica segundo as regras abaixo:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- 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;
- 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;
- VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e
- 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. [...] (BRASIL, 2001, p. 13).

O Artigo 42-B do Estatuto da Cidade, representa um dispositivo legal que regulamenta a mudança do uso do solo rural para urbano ao estabelecer critérios claros na regulação dos processos da expansão urbana do município. Os oito incisos elencados estabelecem o atendimento de critérios básicos que possam justificar a expansão do perímetro urbano a partir da aprovação de legislação municipal específica.

A despeito desse importante artigo acrescido na Lei 10.257, Estatuto da Cidade, a ampliação e criação de novos perímetros urbanos não responde a essa exigência. A flexibilização do quadro normativo e legal, e a aprovação legislativa específica, em âmbito municipal, operam, de modo convergente para

legalização de empreendimentos em áreas distantes do tecido urbano consolidado, favorecendo assim a expansão urbana dispersa. Leonelli e Campos (2018), ao estudar a cidade de Campinas, interior do estado de São Paulo, postularam que “é evidente a existência de desalinhamento e ilegalidade das leis municipais frente às normas federais” (ibid., p. 3) atendendo a demanda do mercado imobiliário local. Apresentou-se assim um evidente descompasso entre o aparato legal municipal e o federal na aplicação regulatória. O quadro legal municipal é conflitante com as normas federais de regulamentação do parcelamento do solo. Santoro (2014) ao analisar a relação entre a dinâmica da expansão das manchas urbanas com os marcos legais municipais nos anos 2000 de cem cidades paulistas a partir de estudos de terceiros, constatou baixa resistência dos Planos Diretores na contenção dos processos de urbanização das áreas rurais, sua análise revelou que o planejamento municipal, a fim de se viabilizar a mudança do uso do solo para atender aos interesses do circuito imobiliário, flexibilizou tanto as normas urbanas quanto as rurais. Marinho (2017) investigou a dinâmica da expansão urbana privatizada e a destinação das áreas públicas nos loteamentos fechados horizontais a partir da legislação municipal em Indaiatuba, interior de São Paulo; seu trabalho contribuiu ao constatar e denunciar o papel da legislação na indução da expansão urbana territorial murada. Sperandelli, Dupas e Dias Pons (2013) analisaram o desempenho do Plano Diretor em relação ao parcelamento do solo geograficamente fragmentado; concluíram que o marco legal basilar do planejamento urbano municipal, atuou na instrumentalização das dinâmicas de espraiamento urbano mediante a permissividade dos parâmetros aprovados.

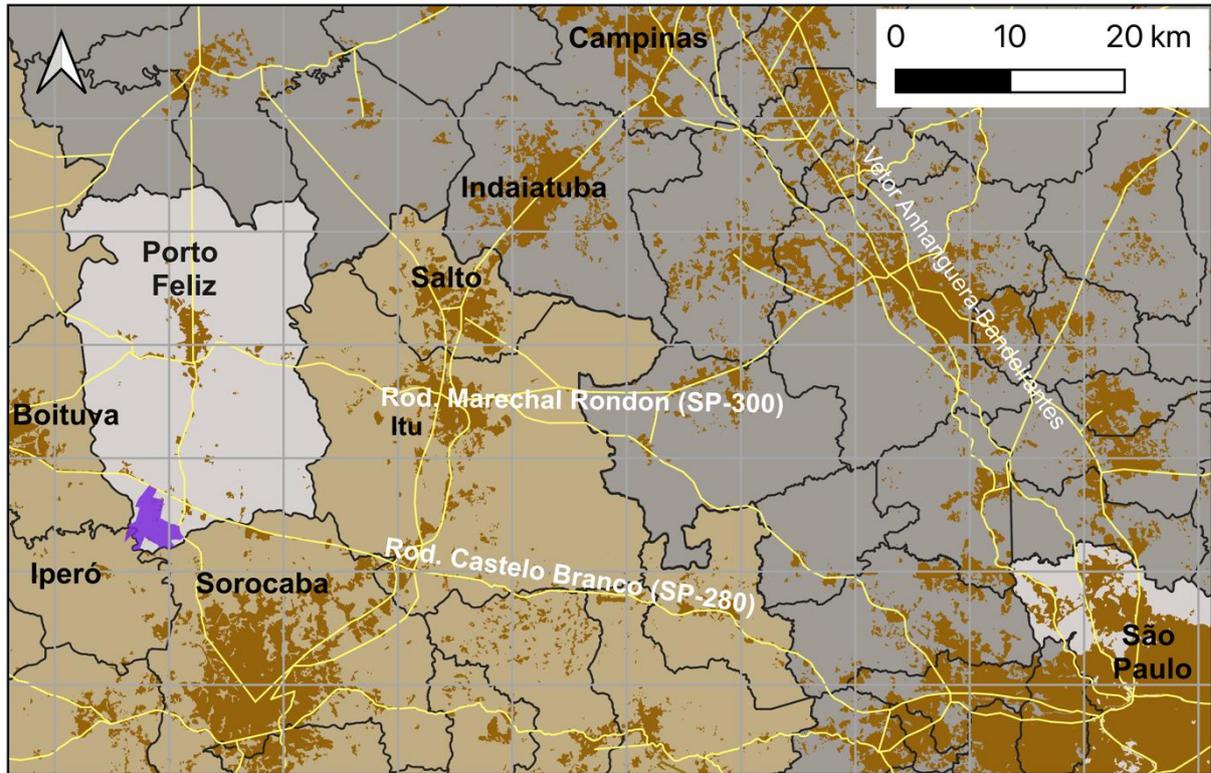
Desse modo, a partir do exposto, observa-se que construção jurídica urbanística instrumentaliza e favorece a expansão urbana dispersa, por meio da facilitação da conversão do uso do solo de rural para o urbano. Mesmo em casos que o Plano Diretor estipula perímetros urbano e de expansão urbana coerentes com a capacidade de suporte, infraestrutura e condicionantes ambientais, legislações de urbanização específica rompem com esta lógica. Nesse movimento, tais legislações são aplicadas seletivamente.

O COMPLEXO IMOBILIÁRIO FAZENDA BOA VISTA

O município de Porto Feliz se localiza na Região Metropolitana de Sorocaba e, segundo dados do Censo de 2022, comporta população de 56.497 habitantes (IBGE, 2022) em seu perímetro municipal. Apesar de Porto Feliz-SP integrar uma região metropolitana, seu papel na hierarquia regional é secundário, ou seja, dependente de serviços especializados das cidades vizinhas como Itu-SP, Sorocaba-SP, Boituva-SP, Campinas-SP e São Paulo-SP (REGIC, 2018) (Ver Figura 1).



Figura 1. Inserção do complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV) na Região Metropolitana de Sorocaba.



Legenda

- Complexo imobiliário de luxo "Boa Vista"(CILBV)
- Região Metropolitana de Sorocaba
- Eixos rodoviários



Fonte: elaboração própria.

No território do município de Porto Feliz-SP, há um acelerado processo de parcelamento do solo em áreas distantes do tecido urbano consolidado; especificamente na promoção do mega empreendimento imobiliário aqui em estudo, destinado à moradia, consumo e lazer com foco específico e exclusivo na população de altíssima renda ou seja, seu foco de uso e consumo se restringe às populações advindas dos grandes centros, especialmente da cidade de São Paulo-SP. O lançamento comercial do empreendimento “Fazenda Boa Vista” ocorreu em 2007, quando agentes privados do setor imobiliário de elevadíssimo padrão anunciaram, no circuito imobiliário, um grande empreendimento fechado voltado à riqueza paulistana (ver Figura 2). A implantação do empreendimento é estratégica: o acesso principal se realiza pela Rodovia Castelo Branco (SP-280), importante entroncamento rodoviário que liga a capital do estado de São Paulo ao interior. O empreendimento se localiza há aproximadamente dez quilômetros do

centro urbano consolidado de Porto Feliz-SP. A distância do município de Porto Feliz-SP à capital São Paulo perfaz aproximadamente 110 quilômetros. Sua proximidade à capital paulista somada ao clima ameno e com poucas chuvas e seus equipamentos e serviços de luxo são atributos diferenciais que favorecem a consolidação comercial do empreendimento. O deslocamento flutuante da população paulistana se viabiliza pelas importantes conexões rodoviárias e aéreas, estas realizadas pelos helicópteros privados e pelas linhas regulares que o ligam aos grandes centros urbanos e ao aeroporto internacional de Guarulhos (CAMARGO, 2024).

Figura 2. Página inicial da internet do CILBV enfatiza a sua proximidade à capital do estado de São Paulo.



Fonte: página da internet do empreendimento imobiliário (FBV, [s.d.]).

Desde sua inauguração, em 2007, o empreendimento se expandiu vorazmente consumindo as áreas rurais do seu entorno. Atualmente, o empreendimento abrange o município de Porto Feliz-SP e Iperó-SP, como área predominante no primeiro município. Em 2022, o complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV) se subdivide em dois produtos imobiliários distintos: (i) “Fazenda Boa Vista” – com 8 fases distintas – e; (ii) o “Boa Vista Village” – com 4 fases distintas. A despeito de ambos os produtos imobiliários apresentarem algum grau de integração dos seus fluxos e trazerem a marca “Boa Vista”, ambos produtos assinalam dinâmicas próprias, as quais se segmentam pelas tipologias de parcelamento, edificações e comerciais. Contudo é importante salientar que ambos os produtos imobiliários se destinam ao perfil consumidor de altíssima renda. No final de 2022, havia indícios de um terceiro produto imobiliário: o “Boa Vista *Estates*”, contudo, este não está incluído no recorte temporal selecionado para este trabalho.

Inicialmente, o empreendimento se tratava de um “loteamento residencial no campo” acompanhado de diversos equipamentos e serviços como: campos de golfe, hotel de luxo, lagos, quadras de tênis, haras etc (ver Figura 3). Conseqüentemente, seu sucesso comercial representou sua

consolidação e possibilitou e seu avanço em fases subsequentes. Em 2020, em meio à emergência pandêmica de COVID-19, o empreendedor lançou um novo subproduto imobiliário localizado contíguo ao empreendimento consolidado. O seu foco consumidor se direcionou a faixa etária produtiva (população de perfil etário jovem) e de alta renda, para isso endereçou na inovação dos atributos de lazer e consumo: “centro comercial” com lojas de luxo internacionais e nacionais, cinema e teatro, torres corporativas para conjuntos de escritórios, além de contar com academia, horta de vegetais orgânicos, centro esportivo, piscina com ondas com certificação internacional, serviços de spa e mais um hotel de luxo. Ademais, o incorporador previu no entorno extramuros a construção de um *shopping center*, que denota a previsão da crescente demanda de consumo especializado financeiramente solvável. Cabe salientar que o complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV) em seus dois produtos e suas incontáveis fases, vem acompanhado do apelo ao *status* e do indefectível “*design assinado*” pelos arquitetos e paisagistas em voga nos círculos da alta renda. O empreendimento é um deleite para os chamados influenciadores e para as elites econômicas que buscam um ambiente homogêneo (social e esteticamente) com a paz do campo, mas com confortáveis instalações e equipamentos de lazer e consumo confortavelmente acomodados em lençóis de fios egípcios.

Figura 3. Hotel de luxo situado no interior do CILBV.



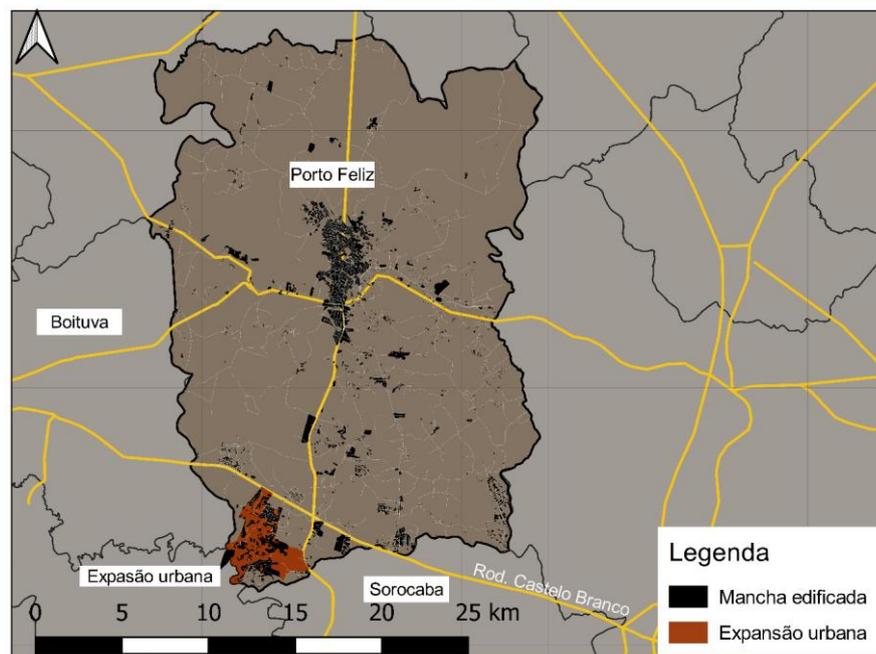
Fonte: página da internet do empreendimento imobiliário (FBV, [s.d.]).

São elementos qualificadores e essenciais para compreensão de tal acelerado processo de expansão urbana deflagrado pela implantação do CILBV em Porto Feliz-SP, a sua assimetria socioespacial e sua segregação em relação às dinâmicas do município receptor. Em seu perímetro restrito e exclusivista, há outros modos de vida e equipamentos que são estranhos aos modos de vida dos habitantes dos

municípios do seu entorno. Em suas dinâmicas, morfologia e em seus modos de vida assimétricos em relação ao território receptor que emerge o processo de expansão urbana exógena (CAMARGO, 2024).

A expansão territorial do tecido urbano de Porto Feliz, deflagrada a partir da consolidação do complexo imobiliário de luxo representa um pujante processo de parcelamento do solo para fins urbanos em uma porção territorial, visivelmente distante do tecido urbano consolidado (ver Figura 4). Dadas suas dimensões, suas peculiaridades e seu acelerado avanço que consome as áreas rurais lindeiras, como anunciando, este trabalho tem como objetivo compreender o marco legal municipal que permitiu a aprovação e o avanço do CILBV representativo da expansão urbana exógena. De acordo com Leonelli, a expansão urbana exógena é aquela produzida a partir de dinâmicas imobiliárias destinadas à população externa (de outras localidades), cujas atividades não se relacionam com a dinâmica urbana local (endógena) (CAMARGO; LEONELLI, 2023).

Figura 4. Área da Mancha urbana consolidada e área do complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” no município de Porto Feliz - SP



Fonte: elaboração própria.

2. OS MARCOS LEGAIS MUNICIPAIS NA VIABILIZAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA EXÓGENA EM PORTO FELIZ

A implantação do complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV), em Porto Feliz-SP, a partir de 2007, configurou em processo de expansão fragmentada do tecido urbano a partir da promoção de

gigantesco parcelamento do solo urbano, voltado ao uso exclusivo de população exógena. Diante desse fenômeno, este trabalho explora os marcos legais municipais, para a devida compreensão do potencial da legislação municipal em operacionalizar ou facilitar o processo de expansão urbana exógena no município. São apresentadas as legislações municipais específicas aprovadas na mudança do uso do solo rural para urbano, circunscritas na área do empreendimento, bem como os Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade de 2006, 2019 e 2022. Salienta-se que os Planos Diretores de 2006 e 2019 passaram a congregiar em seus dispositivos as legislações municipais de parcelamento do solo e de uso e ocupação do solo. Esta passou a integrar o Plano Diretor, a partir do ano de 2006 (Lei Complementar nº 78); enquanto a primeira passou a integrar os dispositivos do Plano Diretor de 2019 (Lei Complementar nº 215). Anteriormente, as diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo se embasavam nos dispositivos do Plano Diretor dos anos 1970 – Lei nº 1.893 de 06 de abril de 1970).

Apesar do lançamento oficial do CILBV ter ocorrido no ano de 2007, em 2006 aprovou-se o primeiro Plano Diretor pós-Estatuto da Cidade, Lei Complementar Municipal nº 78 de 15 de dezembro de 2006. Ao se analisar o mapa de macrozoneamento municipal do Plano Diretor de 2006, observa-se que o mesmo não prevê o parcelamento do solo para fins urbanos na área onde se localizaria o referido empreendimento. A sua localização privilegiada, às margens da Rodovia Castelo Branco, no Plano Diretor de 2006 se inseria em uma Zona de Ocupação Controlada Rural. Para tal, fazia-se necessário a mudança do uso do solo mediante aprovação de legislação municipal específica. Ao se levantar e elencar os marcos legais municipais aprovados na mudança de uso do solo, observou-se a temporalidade e o comportamento institucional estatal frente ao avanço do empreendimento. O quadro 1 ilustra as leis municipais aprovadas na mudança do uso do solo rural para urbano, essenciais na viabilização da consolidação e ampliação do empreendimento (Quadro 1).

Quadro 1. Leis Municipais aprovadas para viabilização do complexo imobiliário de luxo “Boa Vista ” em Porto Feliz-SP.

Legislação	Disposição
Lei nº 4.217 de 05/05/2005	DISPÕE SOBRE A CONSIDERAÇÃO DE ÁREA URBANIZÁVEL PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DESTINADO À ATIVIDADE URBANA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS
Lei Complementar nº 78 de 15/11/2006	INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, CONFORME ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei nº 4.448 de 05/03/2007	DISPÕE SOBRE A CONSIDERAÇÃO DE ÁREA URBANIZÁVEL PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DESTINADO À ATIVIDADE URBANA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei nº 4.634 de 17/11/2008	DÁ NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 1º DA LEI Nº 4448, DE 05 DE MARÇO DE 2.007, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei nº 4.724 15/07/2009	AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A CELEBRAR CONVÊNIO COM A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS
Lei nº 4.759 29/10/2009	AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A CELEBRAR CONVÊNIO COM A ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei nº 5.097 08/08/2012	DISPÕE SOBRE DECLARAÇÃO DE ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei Complementar nº 215 11/07/2019	DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Lei Complementar nº 244 22/02/2022	DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Fonte: Câmara Municipal de Porto Feliz-SP, elaboração própria.

Destaca-se que a Lei Municipal nº 4.217/2005 que “dispõe sobre a consideração de área urbanizável para fins de implantação de loteamento destinado à atividade urbana, conforme específica, e dá outras providências” não apresenta em seus dispositivos justificativas claras na mudança de uso do solo, apenas postula sobre a mudança do uso do solo, seu perímetro e o embasamento legal utilizado. Ressalta-se que a referida lei municipal fora aprovada antes da alteração do Estatuto da Cidade, em seu Artigo 42-B dado pela Lei Federal nº 12.608/2012, portanto prescinde de exigência legal de critérios específicos que justifiquem sua aprovação. Isso explica, em parte, a ausência dos critérios específicos necessários para a alteração de perímetro urbano, devidamente elencados no Artigo 42-B. Em seu Artigo 3, a lei municipal nº 4.217/2005 considera para os efeitos legais “os projetos com características predominantemente residenciais, destinados à formação de sítios de recreio, com previsão de suporte



próprio para comércio, serviços e lazer, geridos de forma condominial” (PORTO FELIZ, 2005, p. 1). Em relação ao sistema viário e de lazer o poder executivo prevê a autorização da desafetação dessas áreas públicas para que o parcelamento do solo assumisse a forma condominial, ao mesmo tempo incumbe aos interessados a prestação dos serviços dessas áreas públicas, ou seja, a legislação prevê a privatização das áreas públicas na formação de empreendimentos imobiliários murados naquela área. Os parâmetros construtivos são restritos, cujo parcelamento mínimo aceito seria de 1.000 metros quadrados, com ocupação máxima de 50% da área total do terreno e uso misto. Trata-se claramente de um caso de direcionamento normativo (BORGES; SILVA, 2019) para atender o projeto posteriormente aprovado.

Em 2006, após inúmeros embates políticos, aprovou-se o primeiro Plano Diretor Municipal de Porto Feliz, pós-Estatuto da Cidade em que não houve a ampliação do perímetro urbano. Importante destacar que em seu artigo 56 e 59, o Plano Diretor, estabelecia que a Zona de Ocupação Rural Controlada 4 e a Zona de Produção Agrícola Sustentável 5, respectivamente porção sul e norte do município, possuíam vocação para uso agrícola bem como para finalidade de instalação de chácaras de recreio. O texto do Plano de 2006 previa, especificamente, nessas zonas, a possibilidade de mudança de uso do solo para urbanização controlada mediante prestação de contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS) por parte do beneficiário, no caso o desenvolvedor imobiliário. Portanto, ainda que o perímetro não tenha sido oficialmente ampliado em relação ao anterior, na primeira geração do Plano Diretor pós-Estatuto da Cidade, havia dispositivos que previam a alteração do uso do solo para fins urbanos nas zonas rurais. De fato, em 2007, ano seguinte, houve o lançamento do mega empreendimento de luxo na porção sudoeste do município, então uma Zona Rural, a partir da aprovação de legislação municipal específica na conversão do uso do solo rural para urbano, medida fundamental para legalizar o parcelamento do solo naquela área.

Abre-se parênteses para uma observação relevante acerca da linearidade temporal dos marcos legais. Destaca-se que em 2005, dois anos antes do lançamento oficial do empreendimento e um ano antes da aprovação do primeiro Plano Diretor pós Estatuto da Cidade, aprovou-se a primeira lei municipal específica para consideração de área urbanizável na porção territorial onde se instalaria o futuro complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV). Há evidente descompasso legal e territorial entre a aprovação da lei de mudança de uso do solo, em 2005, a Lei Municipal nº 4.217/2005, e a sua completa desconsideração nos dispositivos e na representação cartográfica do Plano Diretor de 2006.

A Lei Municipal nº 4.448/2007 também dispõe sobre a mudança de uso do solo para fins de urbanização na área das primeiras fases onde se implantaria e se expandiria o CILBV nos anos seguintes. Seu embasamento legal se assemelha estruturalmente à Lei Municipal nº 4.217 de 2005. No entanto,

cabe apontar que a lei de 2007 fora alterada pela Lei Municipal nº 4.634/2008, alterando as coordenadas do perímetro.

Importante iluminar a Lei nº 4.759 de 29/10/2009 (PORTO FELIZ, 2009) que transfere aprovação prévia para a Associação dos Participantes do Complexo Boa Vista a função de fiscalizar as normas de construção e urbanísticas atinentes aos loteamentos privados que compõem o complexo imobiliário de luxo “Boa Vista”(CILBV), conforme dispõe o memorial do loteamento e estatuto social que instruem o presente convênio, cabendo ainda a aplicação de restrições criadas a futuros empreendimentos que se agregarão ao CILBV. O referido memorial foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz-SP.

Também merece destaque a Lei Municipal nº 5.097/2012, a qual dispõe sobre área de expansão urbana. Constituída de apenas três artigos não indica o quadro legal no qual se embasa, tampouco considera os critérios demandados para o aumento do perímetro urbano elencados no artigo 42-B do Estatuto da Cidade. Resume seus dispositivos na mera descrição das coordenadas das glebas sobre as quais incide, indica o responsável pelas despesas e afirma que a lei entrará em vigor a partir da data da sua publicação. Sua aprovação carece da territorialização cartográfica do novo perímetro, das diretrizes e também dos mecanismos para garantir a justa distribuição do ônus e benefícios decorrentes da sua aprovação. Ao se cotejar as exigências do Artigo 42-B, com os dispositivos da Lei Municipal, constata-se o desalinhamento entre a legislação federal e a municipal.

A expansão do perímetro urbano se evidenciou na primeira revisão do Plano Diretor pós-Estatuto da Cidade, em 2019. O mapa cartográfico de zoneamento instituiu um zoneamento específico para acomodar empreendimentos imobiliários com foco no turismo flutuante de veraneio, especificamente empreendimento como loteamentos fechados e chácaras para recreio aos finais de semana e feriados: a Zona Turística e Recreativa (ZTR). A redação da legislação descreve essa zona como:

Áreas não consolidadas, fora do núcleo urbano, destinadas ao uso recreacional, lazer e de preservação natural, de baixíssima densidade e usos urbanos restritos, formando aglomeração satélite, caracterizada por urbanizações de chácaras, residências de recreio ou condomínios residenciais. Compreende a região da Fazenda Boa Vista (20 a 40 hab/ha) com lotes mínimos de 1000 m² e frente mínima de 20,00 metros (PORTO FELIZ, 2019, p. 27).

Entre seus parâmetros de parcelamento, destacam-se suas características restritivas e específicas: nessa zona, a ZTR, a área mínima permitida de cada lote era de 1.000 metros quadrados, enquanto que a testada mínima para os lotes não poderia ser inferior a 20 metros. Outras características do uso e ocupação do solo nessa zona que merecem ser apontados: a taxa de permeabilidade do solo de 50%, a taxa de ocupação de 0,35 além do coeficiente de aproveitamento 0,60. O Plano Diretor justifica tais



parâmetros em decorrência da sensibilidade ambiental da área classificada como Macrozona com restrição moderada à urbanização, onde há importantes afluentes da Bacia do Rio Sorocaba. Os parâmetros de parcelamento do solo urbano impostos pelo Plano Diretor de 2019 para a ZTR ensejam ocupações de baixíssima densidade, com alta taxa de permeabilidade do solo e abundante de áreas verdes. Contudo, tais parâmetros deixam entrever o seu direcionamento para a apropriação daquela área pelo segmento imobiliário de altíssimo padrão.

Explica-se tal inferência, pois a definição dos parâmetros de parcelamento do solo disposta por cada zona (zoneamento) determina qual será o futuro padrão de ocupação do solo daquela porção territorial. No caso empírico ora tratado, fica evidente que a Zona Turística Recreativa (ZTR) com seus parâmetros de ocupação restritivos – entre os quais com seus lotes com área mínima de 1.000m² e com sua baixa taxa de ocupação –, determina um padrão de urbanização financeiramente dispendioso e socialmente seletivo, o que o torna solvável, exclusivamente, às camadas sociais de alta renda. Desse modo, instituída no Plano Diretor de 2019, essa zona fora criada especificamente para abrigar um padrão de parcelamento de lotes com grandes áreas, característico do padrão de parcelamento dos “loteamentos de chácaras de recreio” e para os loteamentos e condomínios fechados de alto padrão, nos quais se encaixa o complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV) e um outro empreendimento imobiliário direcionado, igualmente, ao segmento consumidor da alta renda paulistana. Desse modo, infere-se que, sob o véu do discurso ambiental, instaura-se um pareamento entre o regramento do parcelamento do solo e os intentos do mercado imobiliário, denotando assim uma aparente instrumentalização do zoneamento na proteção do valor imobiliário (FELDMAN, 2005). Em suma, a ZTR fora criada, exclusivamente, para a ocupação de veraneio, cujos parâmetros restritivos, aprovados legalmente, servem na medida exata para a promoção de grandes loteamentos fechados com lotes grandes, típicos de loteamentos de médio e alto padrão. Metaforicamente, tem-se a mão e a luva representando a relação entre a legislação municipal e os interesses dos agentes privados.

Por fim, a última legislação municipal levantada da expansão urbana de Porto Feliz-SP, refere-se à controversa aprovação do Plano Diretor de 2022. No final do ano de 2020, em meio à emergência pandêmica do coronavírus, o poder executivo municipal anunciou a revisão antecipada do Plano Diretor. Há pontos que merecem destaque. O primeiro se refere a proximidade entre as revisões dos Planos Diretores. A última revisão do Plano Diretor ocorrera apenas um ano antes, em 2019. Visto que o Estatuto da Cidade exige que o Plano Diretor seja revisto, periodicamente, em até dez anos. É possível que a revisão seja antecipada, mas diante do seu elevado dispêndio de capital financeiro e humano, qual seria o sentido de revisá-lo em um ano apenas? Outro ponto se refere à extemporaneidade da revisão do plano – uma vez que o plano havia sido recém aprovado, em meio à circunstância pandêmica, além de prescindir de

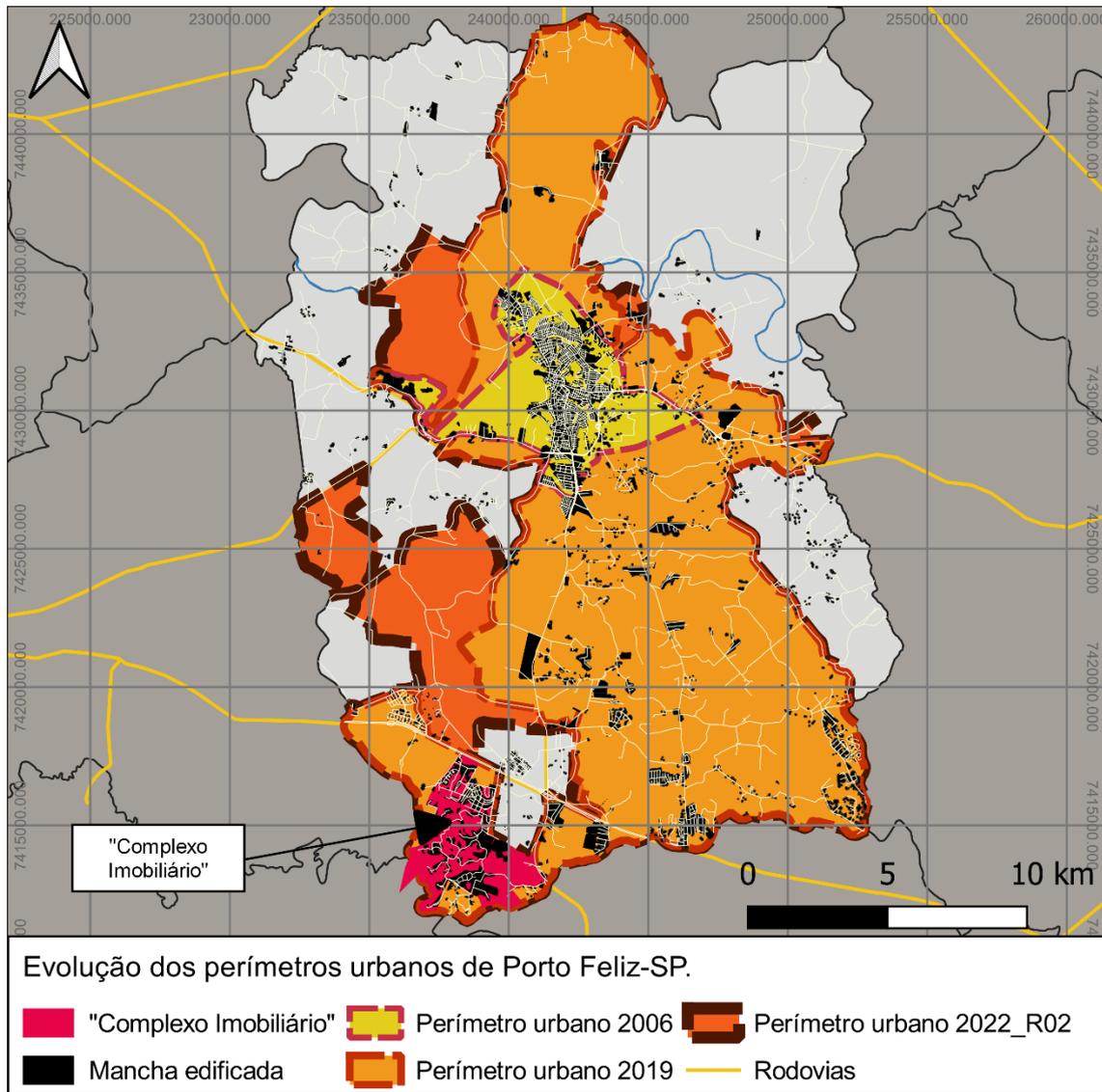


ampla participação social em sua discussão. Desse modo, o Ministério Público interpelou o poder público municipal solicitando a imediata interrupção dos trâmites de revisão, a fim de que se adequassem aos processos participativos exigidos. Segundo o despacho, constatava-se falta de transparência no processo, na medida em que não havia convocação popular mediante ampla publicidade por diversos meios, tampouco informações claras dirigidas à sociedade e aos agentes públicos de outras esferas. O poder público disponibilizara somente um e-mail ao qual a população poderia enviar as suas sugestões para o Plano Diretor. Essa seria a única forma de participação social na discussão da revisão do plano. A pronta ação do Ministério Público garantiu a adequação do processo de revisão aos trâmites participativos proclamados pelo Estatuto da Cidade (MPSP, 2021).

Uma vez os trâmites participativos incluídos na revisão do Plano Diretor de 2019, iniciaram-se as chamadas “reuniões” entre os técnicos e a população. Ao final desse processo, o arquiteto responsável, contratado pelo poder executivo municipal, apresentou a proposta de demarcação de novos limites do perímetro urbano. A nova proposta, inequivocamente, expandiu, novamente, o perímetro urbano e, ao mesmo tempo regularizou diversos loteamentos irregulares. Ademais, a proposta apresentada, em seu novo mapa de áreas urbanizáveis, incrementou a quantidade e as áreas das Zonas Turística e Recreativas (ZTR), bem como as Zonas de Expansão Urbana. Nessa proposta, os parâmetros de uso e ocupação do solo nessas zonas se mantiveram restritivos, o que confirma um desenho normativo voltado especificamente aos interesses do setor imobiliário atuante nessas áreas: a promoção de loteamentos de alto padrão.

Exceto o Plano Diretor de 2006, os demais planos franquearam a permissividade do parcelamento do solo para fins urbanos. O mapa na Figura 5, ilustra o pujante avanço do perímetro urbano entre os anos de 2006 e de 2022.

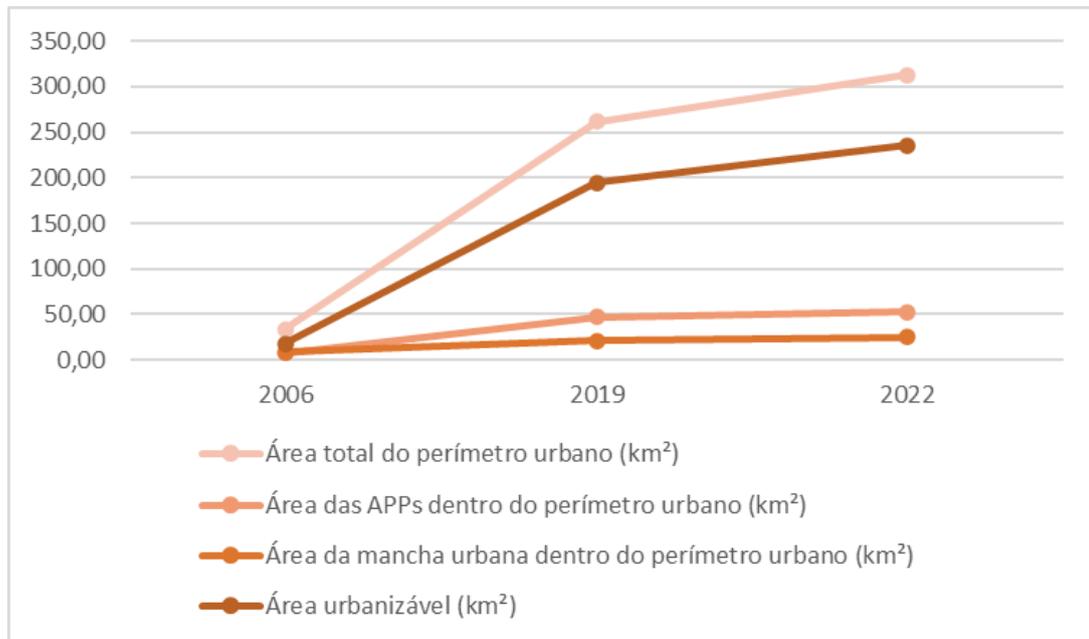
Figura 5. Evolução cartográfica dos perímetros urbanos a partir dos Planos Diretores de 2006, 2019 e 2022.



Fonte: elaboração própria.

De 2006 a 2019, inclusas as zonas de urbanização consolidada e passíveis de urbanização, o perímetro urbano se expandiu a uma taxa de 685,33%; enquanto entre os anos de 2019 e 2022 expansão do perímetro urbano se deu numa taxa de 19,59%. Acima, o período, entre 2006 e 2022, o perímetro urbano se expandiu a uma taxa de 839,23%. Confirma-se esse avanço do perímetro pelo gráfico ilustrado na Figura 6.

Figura 6. Evolução em área perímetros urbanos a partir dos Planos Diretores de 2006, 2019 e 2022.



Fonte: Câmara Municipal de Porto Feliz-SP (PORTO FELIZ, 2006; 2019; 2022), elaboração própria.

Diante dos números e dos processos legais expostos no recorte empírico, observa-se que houve não apenas a corriqueira prática de aprovação de leis específicas na mudança de uso do solo, mas a utilização do Plano Diretor na viabilização da instalação e avanço de um grande empreendimento imobiliário voltado à população exógena de alta renda. O quadro 1 demonstra, de forma inequívoca, a aprovação de 4 leis específicas de mudança de uso do solo na área do mega empreendimento de luxo e seu entorno. Trata-se de aprovações legislativas que se referem tanto à implantação do referido empreendimento quanto às suas fases subsequentes. Ao considerar os três Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade aprovados, observa-se que sete legislações municipais viabilizaram a expansão do tecido urbano destinado a um público externo ao da cidade. Portanto, pode-se afirmar que, a partir de 2005, o poder público municipal convergiu esforços para viabilizar legalmente a expansão urbana de Porto Feliz-SP por meio da utilização da aprovação legislativa municipal para atendimento de interesse específico do complexo imobiliário em estudo.

Sob os aspectos legais, tais aprovações legislativas, em âmbito municipal, amparam-se na alteração do Artigo 3 da Lei Federal nº6.766/1979 realizada pela Lei nº 9.785/99, a qual viabilizou o parcelamento do solo urbano em glebas situadas fora do perímetro urbano estabelecido, desde que aprovada legislação municipal específica. A despeito da inclusão do Artigo 42-B no Estatuto da Cidade – o qual implicou na definição de critérios específicos na alteração do perímetro urbano – observou-se que os mesmos foram ignorados ao se aprovar a Lei Municipal nº 5.097/2012.

Por fim, observou-se que a expansão urbana descontínua, murada, de grandes proporções e de perfil exógeno (CAMARGO; LEONELLI, 2023) se tornou prática legal mediada a partir de aprovações legislativas na esfera municipal. Aprovam-se leis de mudança de uso de solo, as alteram, as revogam conforme a necessidade do agente privado. Em tal medida, essa prática prescinde de investigar e dimensionar as possíveis implicações socioespaciais a curto, médio e longo assinaladas pela abertura dessas novas frentes de expansão. O processo do planejamento urbano municipal que em tese deveria atender aos interesses coletivos é capturado pelos interesses específicos dos agentes privados do setor imobiliário. O resultado produzido no espaço é a expansão urbana irrestrita que prescinde do seu devido planejamento pelos agentes públicos responsáveis. A prerrogativa do setor público em efetivamente regular e ordenar a expansão urbana, torna-se secundária ou inexistente perante a magnitude da dinâmica imobiliária do CILBV.

3. A APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA PARA DISPENSA DE ÁREAS PÚBLICAS

O instrumento da Outorga Onerosa surgiu inicialmente no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 (BRASIL, 2001) com base no conceito do solo criado perante a prestação de contrapartida por parte do beneficiário. Contudo, a Seção IX do Estatuto da Cidade delega ao ente municipal a prerrogativa de aprovar legislação específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), incorrendo assim na possibilidade de se operar adequações na sua aplicação, mas também distorções do seu objetivo inicial. As redações dos Planos Diretores de Porto Feliz aprovados pós-Estatuto da Cidade consideram a possibilidade da utilização desse instrumento na desafetação das áreas institucionais em zonas específicas, coincidentemente aquelas com maior potencial para o mercado imobiliário. A análise dos processos de aprovação das primeiras fases dos loteamentos do CILBV revela a utilização desproposita da Outorga Onerosa como artifício para justificar a destinação percentual inferior ao exigido pela legislação de parcelamento do solo urbano municipal das Áreas Institucionais por parte do loteador. Ou seja, o poder público municipal utiliza a outorga onerosa como contrapartida para autorizar a não-destinação ou a subdestinação das áreas institucionais.

Pode-se afirmar que, em Porto Feliz-SP, houve aplicação desvirtuada do instrumento Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS), prática que conflita com a Lei Federal nº 6.766/1979. O descumprimento de parâmetros urbanísticos no parcelamento do solo dado pela subdestinação de áreas institucionais se baseia em estratégias que concebem uma frágil camada de legalidade para a prática administrativo-burocrática permissiva, visto que su incorre em clara incompatibilidade com as balizas



impostas pela Lei de Parcelamento do Solo Federal em seu Art. 17, a qual determina que após a aprovação do loteamento

[...] os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos [...] não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento não poderão ter seu uso alterado [...] (BRASIL, 1979, p. 6).

Observa-se que a aprovação dos primeiros loteamentos do CILBV ocorreu prescindindo do cumprimento da reserva legal das áreas públicas com base justificativa na legislação municipal da outorga onerosa a qual viabilizou legalmente a subdestinação das áreas públicas com base numa leitura controversa do instrumento legal federal.

4. CONCLUSÕES

Constatou-se que, de maneira inequívoca, a viabilização, a consolidação e a ampliação legal do complexo imobiliário de luxo “Boa Vista” (CILBV), produto do parcelamento do solo rural para fins urbanos, resultou da instrumentalização da legislação municipal para que se atingisse por vias legais esse fim. A despeito do entendimento compartilhado entre os atuais estudiosos urbanos de que a expansão urbana desmedida e desregulada pode produzir efeitos deletérios ao território, ao tecido social e ao meio-ambiente, o poder público municipal, na ânsia de viabilizar o mega empreendimento imobiliário, recorreu aos trâmites legislativos para legalizar a alteração do uso do solo rural para urbano, valendo-se ora das brechas legais aprovadas em âmbito federal, ora na desconsideração dos critérios legais exigidos em esferas superiores. A alteração da Lei Federal nº6.766/1979 realizada pela Lei nº 9.785/99 abriu caminho para os exacerbação de processos de expansão urbana no âmbito municipal estudado. Infere-se, portanto, que o marco regulatório urbanístico municipal não apenas se adequou aos interesses do desenvolvedor imobiliário privado, como foi desenhado especificamente para a viabilização de um mega empreendimento imobiliário de altíssimo padrão nas áreas limítrofes do município de Porto Feliz-SP.

O resultado aponta que as legislações municipal e federal instrumentalizaram a expansão do tecido urbano morfológicamente fragmentada. As leis municipais aprovadas se alicerçaram legalmente nas flexibilizações, alterações e brechas das leis federais. A flexibilização legislativa realizada na esfera federal repercute diretamente na prática do planejamento urbano, na esfera municipal. Dada relevância econômica do circuito secundário (imobiliário) na economia capitalista (GOTTDIENER, 2016) observa-se uma evidente sintonia entre esse circuito do capital atuante no município e o poder público executivo local, explicitada pelas constantes revisões legislativas, medida necessária na viabilização legal do bom desenvolvimento das dinâmicas imobiliárias. A prática do planejamento urbano de Porto Feliz convergiu

aos interesses privados específicos do setor imobiliário. É o mercado imobiliário que planeja a expansão urbana e o poder público a viabiliza.

Com base nas discussões realizadas, observou-se que para viabilizar o mega empreendimento ocorreu a revisão legislativa específica e direcionada dos Planos Diretores, o que tornou tais instrumentos legais adaptáveis na liberação da expansão urbana. Se o perímetro urbano diverge dos intentos do mercado imobiliário, altera-se a lei, revisa-se o plano. A aplicação seletiva das legislações federais ou a criação de legislações específicas para atender aos interesses exclusivos são práticas identificadas no caso estudado que convergem de alguma maneira à imprecisão ou o direcionamento normativo apresentado por Borges e Silva (2019). Por fim, observou-se a utilização controversa da Outorga Onerosa na desafetação de áreas públicas. Ademais, o uso da outorga onerosa assegurou a garantia do caráter privativo do complexo, primordial para o sucesso do empreendimento. Em suma, observou-se o uso desvirtuado, seletivo e direcionado das legislações para viabilizar a expansão urbana fragmentada que prescinde do seu devido processo de planejamento urbano. Conforme aponta por Maricato (2013) as cidades brasileiras crescem de modo predatório não por falta de leis, mas pela relação clientelista e espúria entre as gestões públicas e o capital privado.

5. REFERÊNCIAS

ABIBE, A.C.R. Plano Diretor | Porto Feliz. Porto Feliz, SP: Prefeitura, 2022. Disponível em: <https://www.portofeliz.sp.gov.br/planodiretor>. Acesso em 12 ago. 2022.

BORGES, L. B. de O.; SILVA, J. M. P. da. Corrupção urbanística em sistemas de planejamento e gestão urbanos: um estudo de caso. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 11, 2019.

BLANCO, G. Breve histórico e comentários sobre a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/79). In: SAULE JUNIOR, Nelson (org.). *A perspectiva do direito à cidade e à reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo*. São Paulo, Instituto Pólis, 2008.

BRASIL. Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC ..., 2012.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 11 ago. 2022.

BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, 2001



BRASIL. Lei Federal nº 9.785/1999, 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), 1999.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05.10.1988. Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.

BRASIL. Lei Federal nº 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe do parcelamento do solo e dá outras providências, 1979.

BRASIL. Lei Federal nº 4.591/1964. Dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, 1964

CAMARGO, C. H. T. de. **A cidade do outro lado: expansão urbana exógena na implantação do complexo imobiliário de luxo "Boa Vista".** 2024. 1 recurso online (304 p.) Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/20087>. Acesso em: 11 set. 2024.

CAMARGO, C.; LEONELLI, G. "Valhalla" paulista: alto luxo do complexo imobiliário "Fazenda Boa Vista" no processo de expansão urbana exógena. Congresso Brasileiro de Organização do Espaço/ Seminário de Pós Graduação em Geografia, 4., 2023, Rio Claro-SP. Anais... Rio Claro-SP: UNESP - Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2023.

BUENO, P. A. T. A. C. Crimes na lei de parcelamento do solo urbano: Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. São Paulo: Lex Editora, 2006.

FAZENDA B. V. Empreendimento. [s.d.]. Disponível em: <https://boavista.com.br/#empreendimento>. Acesso em: 20 ago. 2021.

FELDMAN, S. Planejamento e Zoneamento. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/FAPESP, 2005.

GIL, A. C. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 6. ed. Editora Atlas SA, 2002.

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. 2 ed. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2016.

GOTTDIENER, M. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão e desregulação. In: NERY JÚNIOR, J. M.; SOMECKH, N.; ROLNIK, R. (Org.). Políticas públicas para o solo urbano: experiências e possibilidades. São Paulo: Polis, 1996. p. 17- 26. (Publicações Polis, n. 27).

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo Brasileiro de 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

JHSF. Relações com investidores. 2022. Disponível em: <https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>. Acesso em 19 out 2022.

LEONELLI, G. C. V.; MOREIRA, T. A. A Liberação da urbanização da alta renda no rural com a lei federal 13.465/17. In: X Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, 2019, Palmas. Anais do X Congresso



Brasileiro de Direito Urbanístico, 2019.

https://www.academia.edu/44607710/A_LIBERA%C3%87%C3%83O_DA_URBANIZA%C3%87%C3%83O_DA_ALTA_RENDA_NO_RURAL_COM_A_LEI_FEDERAL_13_465_17

LEONELLI, G. C. V.; MEDEIROS, L. C.; MARINHO, M. J. Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, v. 17, n. 2, p. 60-75, 2019.

LEONELLI, G. V.; CAMPOS, E. F. R. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 10, p. 36-48, 2018.

LEONELLI, G. C. V. Loteamentos e Condomínios: lei para que? Lei para quem? Mas qual lei. *Anais do XV Enanpur Desenvolvimento, Planejamento e Governança*, p. 1-8, 2013.

LIMONAD, E. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? *Revista Formação*, n.14, v.1, 2007.

LOGAN, J.; MOLOTCH, H. The city as a growth machine. In: **The urban sociology reader**. Oxford, UK: Blackwell Publishers Ltda, 1996. p. 291-338.

MARANHÃO, C. Fasano inaugura complexo hoteleiro a 100 quilômetros da capital. 2011. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/hotel-fasano-fazenda-boa-vista/>. Acesso em 26 set 2022.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 8. ed. Petrópolis: 2013.

MARINHO, M. J. A expansão urbana murada, legislação de loteamento e áreas públicas em Indaiatuba / Marla Jessica Marinho. – Campinas, SP : [s.n.], 2017.

MOCCI, M. A; LEONELLI, G. C. V. Expansão urbana na legislação urbana Brasileira: uma revisão temporal. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU*, p. 61-80, 2021.

MPSP. Promotoria de Justiça de Porto Feliz. 14.0392.0000392/2021 – PAA Plano Diretor. Despacho com determinação de instauração de Inquérito Civil e consequente arquivamento do presente procedimento administrativo de acompanhamento. Porto Feliz, SP: Promotoria de Justiça de Porto Feliz, [2021].

PERA, C. K. L. Processo contemporâneo de expansão urbana: legislação urbanística e lógicas de produção do espaço urbano-estudo da região metropolitana de Campinas. Originalmente apresentada como dissertação de mestrado, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2016.

PORTO FELIZ. Lei complementar nº 244 de 17 de novembro de 2022. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município de Porto Feliz e dá outras providências, 2022.

PORTO FELIZ. Lei complementar nº 215 de 11 de julho de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município de Porto Feliz e dá outras providências, 2019.

PORTO FELIZ. Decreto nº 7842, de 14 de março de 2018. Dispõe sobre revogação do decreto nº 7824, de 26 de dezembro de 2017, conforme especifica, e dá outras providências, 2018.



PORTO FELIZ. Decreto nº 7824, de 26 de dezembro de 2017. dispõe sobre outorga onerosa, conforme especifica, e dá outras providências, 2017.

PORTO FELIZ. Lei nº 5073 de 27 de junho de 2012. Dispõe sobre desafetação de imóvel com reversão ao patrimônio do município, autoriza o executivo a permutá-lo, conforme especifica, e dá outras providências, em 2012.

PORTO FELIZ. Lei nº 4759 de 29 de outubro de 2009. Autoriza o executivo municipal a celebrar convênio com a associação dos participantes do complexo F. B. V., conforme especifica, e dá outras providências, em 2009.

PORTO FELIZ. lei nº 4717 de 06 de julho de 2009. Dá nova redação ao inciso viii, do artigo 4º, da lei nº 4448, de 05 de março de 2.007, conforme especifica, e dá outras providências, 2009.

PORTO FELIZ. Lei nº 4634 de 17 de novembro de 2008. Dá nova redação ao artigo 1º da lei nº 4448, de 05 de março de 2.007, conforme especifica, e dá outras providências, 2008.

PORTO FELIZ. Lei nº 4448 de 05 de março de 2007. Dispõe sobre a consideração de área urbanizável para fins de implantação de loteamento destinado à atividade urbana, conforme especifica, e dá outras providências, 2007.

PORTO FELIZ. Lei nº 4453 de 26 de março de 2007. Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo, conforme especifica, e dá outras providências, 2007.

PORTO FELIZ. Lei complementar nº 78 de 15 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município de Porto Feliz, conforme especifica e dá outras providências. 2006

PORTO FELIZ. Lei nº 4217 de 05 de maio de 2005. Dispõe sobre a consideração de área urbanizável para fins de implantação de loteamento destinado à atividade urbana, conforme especifica, e dá outras providências. 2005.

REGIÕES de influência das cidades (REGIC). Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2018. Disponível em: <https://bit.ly/2TdQxq8>. Acesso em 25 ago 2022.

REIS, N. G. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo, Via das Artes, 2006.

SABINO, J. L. *Lei de parcelamento do solo comentada: aprovação de loteamentos convencionais ou de acesso controlado e condomínios de casas ou lotes*. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

SANTORO, P. F. 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*, v.16, n.1, 2014.

SANTORO, P. F. *Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas*. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. doi:10.11606/T.16.2012.tde-06062012-143119. Acesso em: 09 nov 2022.



SÃO PAULO (Estado). Secretaria do Meio Ambiente. Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio-Tietê. Deliberação CBH-SMT nº 451. Sorocaba, 2022.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria do Meio Ambiente. Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio-Tietê. Deliberação CBH-SMT nº 222. Sorocaba, 2009.

SPERANDELLI, D. I.; DUPAS, F. A.; DIAS PONS, N. A.. Dynamics of urban sprawl, vacant land, and green spaces on the metropolitan fringe of São Paulo, Brazil. *Journal of Urban Planning and Development*, v. 139, n. 4, p. 274-279, 2013.

SPOSITO, M. E. B et al. SL-03 DISPERSÃO E DIFUSÃO, URBANIZAÇÃO E CIDADES: MÚLTIPLAS DIMENSÕES, MÚLTIPLOS OLHARES. *Anais ENANPUR*, v. 15, n. 1, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novas formas de produção do espaço urbano no estado de São Paulo. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (Org.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU-USP, 2007.

UN. *New Urban Agenda*. 2016. Disponível em: <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>. Acesso em 29 ago. 2022.



Sobre os autores:

Professora Doutora Gisela Cunha Viana Leonelli

Professora do IAU USP São Carlos - Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Livre Docente em Planejamento e Projeto Urbano pela UNICAMP. Foi docente do Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil, bem como do Programa de Pós-Graduação Arquitetura, Tecnologia e Cidade da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas - FECFAU UNICAMP. Líder do LOTE - Laboratório de Estudos de Urbanização e Regulação Urbana, certificado pelo CNPq, e colaboradora do YBY - Grupo de Estudos Fundiários, Políticas Públicas, Produção do Espaço e da Paisagem. Presidente da RED ELER - Red Latinoamericana de Estudios del rururbano (2021-2024). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (2019-2024). Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - IAU USP (2010). Mestre em Engenharia Ambiental pelo Centro de Recursos Hídricos e Ecologia Aplicada da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo - CRHEA USP (2003). Mestre em Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas - PUC-Campinas (2003). Especialista em Desenho e Gestão do Território Municipal pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas - PUC-Campinas (2001) e em Educação Ambiental pelo Centro de Recursos Hídricos e Ecologia Aplicada da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo - CRHEA USP (2001). Graduada em Arquitetura e Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - IAU-USP. Gestão institucional: Vice-chefe do Departamento de Arquitetura e Construção da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas - FEC UNICAMP (20015-2018). . Editora da Revista PARC da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas - FEC UNICAMP (2015). Membro titular do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Campinas - CMDU, SP (2015-2018). Consultora ad hoc da FAPESP, CAPES e CNPq. Apoio científico: os projetos desenvolvidos pela professora são apoiados por instituições de fomento como FAPESP, CAPES, CNPq e UNICAMP. Atuação institucional: foi Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica do Paraná - PUCPR, Curitiba (2008-2011); foi Professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Metodista de Piracicaba (2007-2013); possui experiência profissional em planejamento e gestão urbana em órgãos públicos e organizações não-governamentais (Prefeitura Municipal de Jaú, Instituto de Pesquisa e Planejamento de Piracicaba e Instituto Pólis - Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais). Tem realizado pesquisas, atividades de ensino e extensão nos temas: fundamentos e instrumentos de planejamento urbano, história da regulação urbanística, gestão e políticas urbano-ambientais, com ênfase em parcelamento do solo urbano. Indicadores bibliométricos: Researcher ID; Scopus ID; Readlyc ID; Research Gate; Academia.edu; Google Scholar; ORCID: 0000-0002-2371-3092. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2371-3092> e URL: <http://lattes.cnpq.br/0925768769790678> E-mail: gisela.leonelli@sc.usp.br

MSc Carlos Henrique Tristão de Camargo

Arquiteto urbanista, possui título de Mestre em Arquitetura, Tecnologia e Cidade pela Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo (FECFAU) da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). O seu foco de pesquisa se concentra nos processos de urbanização e seu planejamento territorial nas cidades pequenas e médias, tendo como temáticas de estudos os processos de expansão urbana; as dinâmicas imobiliárias formais; os loteamentos fechados; a legislação urbana; o planejamento urbano e; os planos diretores UNICAMP
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9935-1385> e URL: <http://lattes.cnpq.br/3926389562560833>
E-mail: chcamargo@gmail.com

