

Cadastro Técnico Municipal Aplicado ao Planejamento Urbano

Antônio Rogério P. Becca¹
Daniella F. Scarassatti²
Maria Conceição Silvério Pires³
Paula Abranches L. de Angeli⁴
Elionete de Castro Garzoni⁵

Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Av. Anchieta, 200, Campinas, SP

¹ rogerio.becca@campinas.sp.gov.br

² daniella.farias@campinas.sp.gov.br

³ mariapiresii@yahoo.com.br

⁴ pauladeangeli@hotmail.com

⁵ elionete.garzoni@yahoo.com.br

Resumo: O presente trabalho constitui uma primeira análise exploratória dos dados advindos das Fichas Informativas do Cadastro Físico do Imóvel, emitidas por um sistema recém implantado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Campinas, Estado de São Paulo, no processo de modernização do Cadastro Técnico Municipal (CTM) em curso, somados aos dados relativos à emissão de Alvarás de Construção, provenientes da base de dados da Secretaria de Urbanismo, responsável pela aprovação dos empreendimentos. Para tanto, dados extraídos de documentos administrativos emitidos durante 2009 foram mapeados, permitindo identificar as regiões com maior intensidade da atividade imobiliária, bem como as regiões com maior grau de irregularidade construtiva na cidade, situação que, em geral, não possui fontes de dados sistemáticos nas administrações municipais. Desta forma, o CTM mostra que seu potencial vai além de fins fiscais, ao subsidiar ações de planejamento e orientar políticas públicas como as de uso do solo e regularização urbana.

Palavras chaves: Cadastro Técnico Municipal, Cadastro Multifinalitário, Planejamento Urbano.

Abstract: This analysis starts from preliminary data exploration of cadastre documents, issued by a system implemented by the Department of Urban Planning Development of Municipality of Campinas, aimed at an administrative modernization process. The analysis also incorporates data relating to the issuance of building permits, from the database of the Department of Urbanism, responsible for approving the new developments. Data from administrative documents were used to examine issues related to land use, showing potential to inform studies and to support programs of territorial planning. The fact sheets issued in 2009 were collated and mapped. The analysis of this material helped to identify regions with the highest intensity of real estate activity as well as the regions with the highest degree of constructive irregularities in the city, a situation that, in general, has no sources of systematic data on municipalities. This first test demonstrating that the potential use of data from MTC is not only for tax purposes, but also to guide public policy urban use like land use and tenure regularization.

Keywords: Municipal Technical Cadastre, Multipurpose Cadastre, Urban Planning.

1 Introdução

Há uma grande quantidade de dados e informações produzidos no âmbito municipal que podem fornecer subsídios para acompanhamento da dinâmica imobiliária e para a atividade de planejamento urbano. Entretanto, na maioria das prefeituras brasileiras, as informações existentes são produzidas e armazenadas em diferentes setores da administração municipal e trabalhadas com vistas a atender aos objetivos imediatos de cada setor (Santos e Pires, 1996). A modernização do Cadastro Técnico Municipal (CTM) e os atos administrativos relativos aos dados e informações neles contidos, sendo uma base de dados do território concebida como um sistema de informação dinâmico, com dados confiáveis e atualizados, procuram superar esses entraves, se colocando cada vez mais a serviço das políticas públicas e dos cidadãos. As informações sobre parcelamentos de áreas, áreas construídas para diferentes destinações, licenças de construção, tipologias das construções e demais variáveis, acessíveis a partir da modernização do Cadastro Técnico Municipal, vão permitir agregar mais conteúdo às análises e proposições para o desenvolvimento urbanístico das cidades.

Atualmente, por meio da melhoria dos procedimentos e a introdução de novas tecnologias de informação, há um crescente movimento de modernização dos Cadastros Técnicos Municipais, o que tem propiciado não somente um melhor atendimento aos cidadãos quanto ao acesso aos dados cadastrais e aumento da arrecadação municipal, mas também uma ferramenta capaz de auxiliar a complexa atividade de gestão do território. Nesse sentido, além dos aspectos físicos, jurídicos e econômicos, o CTM orientado a múltiplas finalidades, torna-se um importante instrumento na geração de conhecimento para a tomada de decisões voltadas ao desenvolvimento urbano. A introdução de novas tecnologias de informação também tem propiciado uma melhor estruturação da base de dados do CTM, possibilitando o tratamento de diversidade de dados e informações, melhoria no controle do processo de obtenção, geração e atualização dos dados, o que implica a identificação de fatores que podem influenciar a geração e manutenção dos mesmos, além dos aspectos de gestão tais como métodos, instruções de trabalho, procedimentos empregados etc. (Pérez, 1999).

Em Campinas/SP, município com mais de 1 milhão de habitantes, sede de região metropolitana, está em andamento, na Prefeitura Municipal, o processo de modernização do Cadastro Técnico, que envolve, entre outros aspectos, a revisão dos procedimentos e atos administrativos que geram os dados e informações que o alimentam. Nesse processo foi implantado sistema informatizado de emissão de Fichas Informativas do Cadastro Físico do Imóvel, pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que juntamente com dados de licenças para construção, obtidos na Secretaria de Urbanismo, são os dados básicos explorados no presente artigo, com vistas a destacar seu potencial para análises da dinâmica urbana recente do município.

2 Espacialização e análise dos dados

2.1 Sistema de emissão de documentos

As Fichas Informativas imobiliárias, que podem ser de numeração predial, de zoneamento e completa são documentos oficiais emitidos pela Prefeitura de Campinas, com base nas informações do Cadastro Técnico Municipal. Até final de 2008, sua emissão era somente através de solicitação e retirada no balcão de atendimento da Secretaria de Planejamento, e o controle da emissão era feito em planilha de papel que ficava restrito ao setor responsável. Desde janeiro de 2009 é possível emití-las pelo Sistema de Emissão de Documentos, cuja solicitação é feita via *web* e o registro dos dados é automático, o que tem propiciado sua utilização para outras finalidades como, por exemplo, a ensaiada neste artigo, de subsidiar análises da dinâmica urbana.

A Ficha Informativa completa é parte da documentação exigida para qualquer pedido de aprovação de projeto de edificação nova, regularização ou reforma e modificação de lotes. A ficha de numeração destina-se apenas à obtenção da ligação de água quando não há projeto aprovado para o local ou *Habite-se*, sendo, teoricamente, o primeiro passo para a utilização do lote. Entretanto, apesar da finalidade do lote urbano ser a edificação, pode-se levantar a hipótese de que o pedido de ligação de água sem projeto de edificação aprovado destina-se a utilização do lote para outra atividade como cultivo de hortaliças, por exemplo, ou à edificação clandestina.

A ficha de zoneamento não é exigida para nenhum procedimento da Prefeitura Municipal. Trata-se de uma informação oficial para o proprietário ou interessado em edificar, alugar, comprar ou estabelecer alguma

atividade no lote ou edificação, ter segurança das possibilidades de uso do seu lote, uma vez que a legislação urbanística de Campinas é muito complexa, já sofreu inúmeras alterações e, embora se trate de uma informação pública, não é de fácil acesso à população.

Foram solicitadas, via *web*, 7.354 Fichas Informativas, de janeiro a dezembro de 2009, das quais dois terços foram de fichas completas, cerca de 22% foram fichas de numeração e menos de 3% foram fichas de zoneamento. Os dados das fichas solicitadas foram espacializados por Macrozona (MZ), divisão territorial do Município para fins de planejamento, instituída pelo Plano Diretor¹, com o objetivo de subsidiar a análise do comportamento da atividade construtiva nas diversas regiões da cidade. O resultado pode ser verificado na Figura 1, que mostra a grande concentração das fichas completas e dos pedidos de zoneamento na Macrozona 4 – Área de Urbanização Prioritária, que concentra mais de 60% das fichas completas e mais de 70% das fichas de zoneamento.

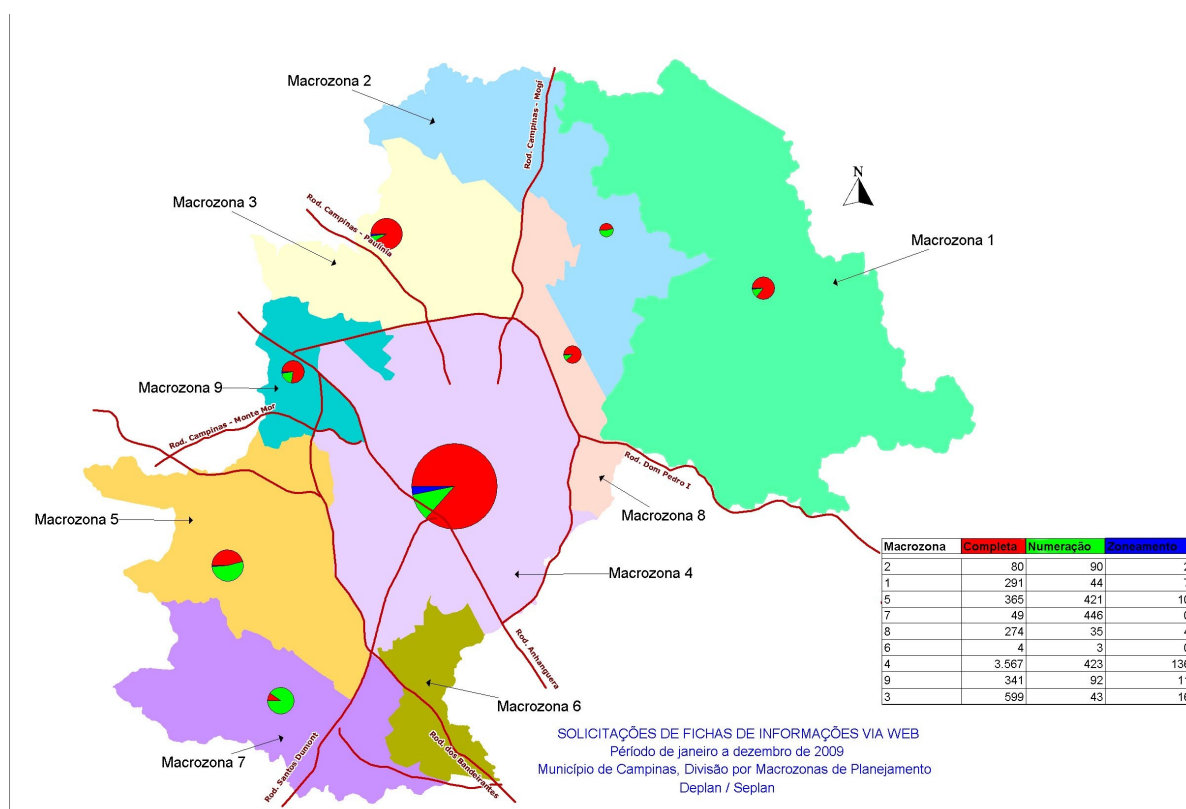


Figura 1. Fichas Informativas solicitadas via *web* por Macrozona

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2009 (Beccaspag f1.jpg)

Destaca-se que a Macrozona 4 abrange a área urbana mais extensa do município, apresenta graus e tipo de urbanização muito diversos, incluindo a região central, bairros com grande verticalização de média e alta renda, bairros residenciais bastante consolidados, áreas vagas, áreas em processo de urbanização, áreas de ocupação mais popular, situadas principalmente entre as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, e um grande número de favelas. Em 2000, essa Macrozona abrigava cerca de 600 mil habitantes, 62% da população do município, sendo 55 mil residentes em favela, isto é, 44% da população em subhabitação do município.

Quando se verifica a distribuição das fichas completas em unidades espaciais menores, ou seja, as Áreas de Planejamento – AP (Figura 2), observa-se que a maior concentração está na região do Centro e no seu entorno imediato – Cambuí, Bosque e Guanabara (AP 21) e na região adjacente que congrega os bairros Proença, Nova Europa entre outros (AP 24), na Macrozona 4; e na região de Barão Geraldo, onde se localizam a Unicamp e um campus da Puccamp (AP 4), na Macrozona 3. Para cada uma destas regiões foram emitidas entre 500 e 677 fichas de informação completas, que juntas representam 30% do total emitido para o município. São regiões bastante valorizadas, onde predominam construções de elevado

¹ Plano Diretor do Município de Campinas – Lei Complementar nº 15/2006.

padrão urbanístico.

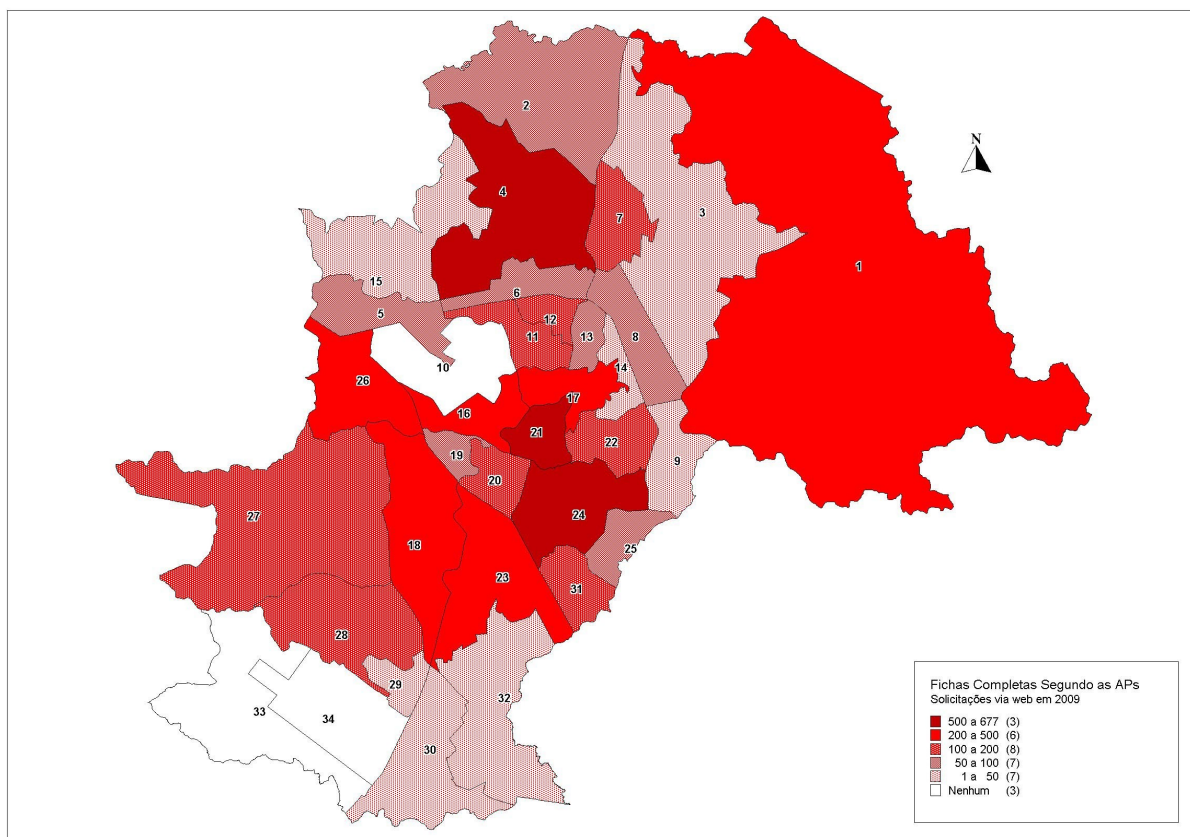


Figura 2. Fichas Informativas Completas solicitadas via web, por Área de Planejamento

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2009 (Beccaspag f2.jpg)

Para seis regiões foram emitidas entre 200 e 500 Fichas de Informação completas, das quais quatro estão situadas na Macrozona 4. Estas regiões estão localizadas tanto em Áreas de Planejamento adjacentes à área central (AP 16 – Jd. Eulina/Chapadão, e AP 17 – Taquaral), como em APs mais distantes, além da Via Anhanguera, como as AP 18 – Jd Garcia/Campos Elíseos e AP 23 – Jd Pompéia/Jd do Lago, regiões com predomínio de usos comerciais e de serviços e ocupação residencial mais popular. Destaca-se, na AP 23 a recente aprovação de um grande loteamento residencial de padrão médio, com cerca de 5 milhões de m², na modalidade de loteamento fechado (Swiss Park), que pode ter sido responsável pelo elevado número de solicitações de Fichas de Informações completas.

Fora da Macrozona 4, destacam-se a AP 26 – Região de Aparecidinha, na Macrozona 9, e a AP 1 – Região de Sousas, Área de Proteção Ambiental, na Macrozona 1, entre as áreas para as quais foram emitidas entre 200 e 500 fichas. A primeira se caracteriza pela ocupação residencial popular e comércio, serviço e indústria de maior porte, tendo em vista a grande acessibilidade rodoviária da região. Na Macrozona 1, a ocupação é predominantemente residencial de elevado padrão, em geral em loteamentos fechados, modalidade de parcelamento do solo que tem predominado nos últimos anos.

Para grandes áreas mais periféricas e populares, como as APs 27 – Região do Campo Grande, e AP 28 – Região do Ouro Verde (ambas na Macrozona 5), foram emitidas, respectivamente, 178 e 184 Fichas de Informação completas. Trata-se de um indicador da intensificação da atividade imobiliária formal nestas regiões no período recente, posto que são regiões com predomínio de loteamentos irregulares e construções informais.

No caso das fichas de numeração (Figura 3), que são exigidas para a solicitação de ligação de água quando não há projeto aprovado ou construção com *Habite-se*, a distribuição espacial é praticamente inversa a das fichas completas. A maior concentração se dá na AP 30 – Macrozona 7, área com elevado grau de irregularidade urbana situada no entorno do Aeroporto de Viracopos, com mais de 400 fichas

emitidas. Para essa AP foram emitidas menos de 50 fichas completas, sendo grande parte destinada à ligação de água em casas construídas pela Secretaria de Habitação do Município, para abrigar famílias em área de risco. Nesse caso, as solicitações via *web* foram feitas pela Companhia de Saneamento (SANASA).

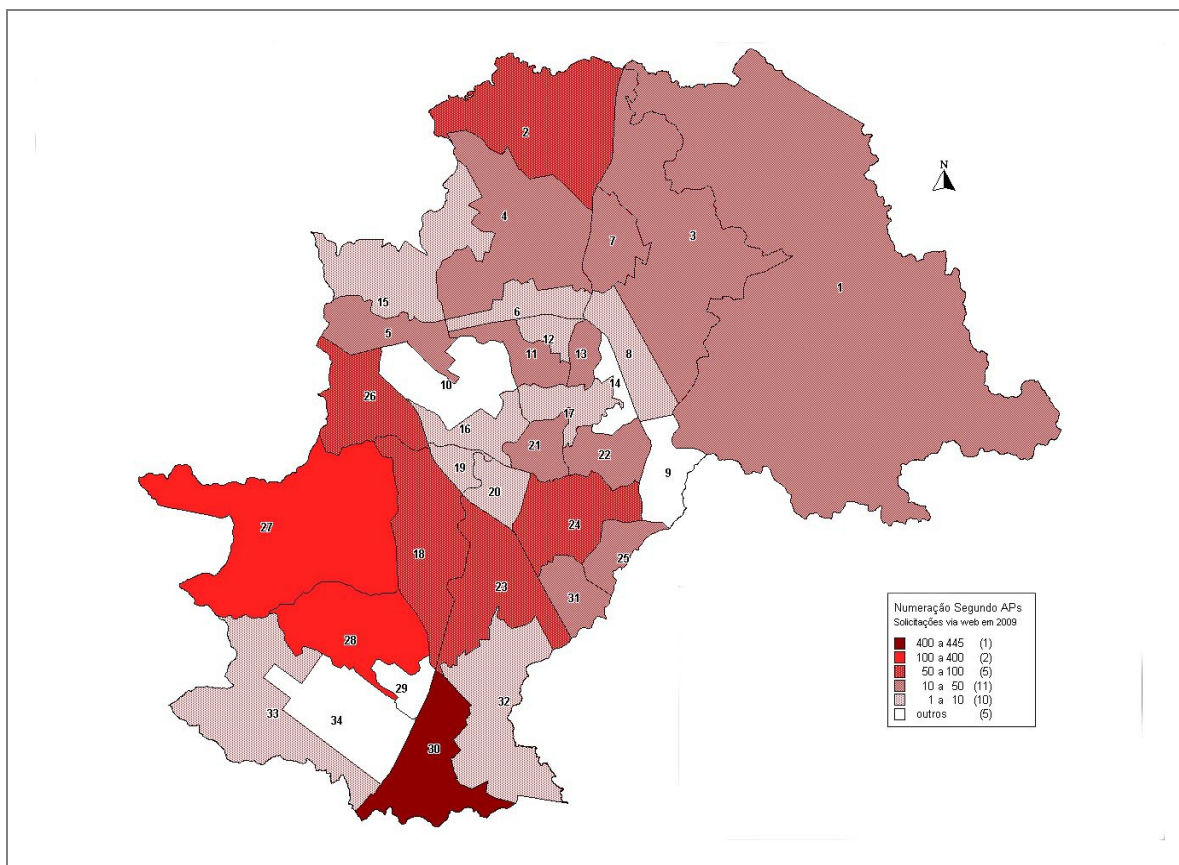


Figura 3. Fichas Informativas de Numeração solicitadas via *web*, por Área de Planejamento

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2009 (Beccaspag f3.jpg)

A seguir, estão as APs 27 – Região do Campo Grande, e 28 – Região do Ouro Verde, que compõem a Macrozona 5, com 280 e 141 fichas, respectivamente. Na Região do Campo Grande o número de fichas de numeração é bastante superior ao de fichas completas, o que mostra que a atividade informal ainda é muito presente na região. Já na Região do Ouro Verde as fichas completas superam as de numeração. Vale destacar que, desde a aprovação da Lei de Empreendimentos Habitacionais de Empreendimentos Sociais – EHIS, esta região tem sido a mais procurada para esse fim, aumentando a atividade imobiliária formal na região.

Nas APs 18 e 23, pertencentes à MZ 4, áreas com presença marcante de ocupação residencial popular, foram registradas 91 e 85 fichas de numeração, respectivamente. Vale lembrar que essas APs apresentaram elevado número de fichas completas, indicando estar havendo uma transformação do perfil dessas regiões, com grande fomento da atividade imobiliária formal.

Considerando a porção da Macrozona 4 interna ao anel rodoviário, apenas a AP 24 – Região do Proença/Nova Europa apresenta número significativo de fichas de numeração (80), o que pode indicar que ainda ocorrem construções irregulares, mesmo estando situada na região mais consolidada do município. Na Macrozona 3, destaca-se a AP 2 – Região do Vale das Garças, ao Norte do município, com 55 fichas de numeração. Trata-se de área de chácaras de lazer e moradia, o que pode explicar os pedidos de ligação de água para implantação de construções mais precárias ou mesmo a utilização da área para cultivo.

2.2 Alvarás para edificações novas

A Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura de Campinas, emitiu 1.568 Alvarás de Construção para edificação nova, em 2009. Foi autorizada, através desses alvarás, a construção de 1.697.464,81 m², para diferentes usos, a saber: comercial, industrial, institucional, misto e residencial. A Tabela 1 permite verificar que o uso residencial (uni e multifamiliar) responde por 81% dos alvarás emitidos e 61% da área construída. Os alvarás para construções para fins comerciais representam 17% do total de alvarás e 37% da área construída. Foram concedidos 24 alvarás para uso institucional, 5 para uso misto e apenas um alvará para fins industriais, que juntos respondem por cerca de 2% da área de construção aprovada.

Tabela 1. Número de Alvarás e áreas aprovadas para edificação nova por uso Campinas 2009

Uso	Nº de Alvarás		Área (m ²)	
		%		%
Comercial	267	17,0	626.401,69	36,9
Industrial	1	0,1	17.431,56	1,0
Institucional	24	1,5	17.717,65	1,0
Misto	5	0,3	2.118,21	0,1
Residencial Multifamiliar	129	8,2	739.505,67	43,6
Residencial Unifamiliar	1142	72,8	294.290,03	17,3
Total Município	1.568	100,0	1.697.464,81	100,0

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, Secretaria de Urbanismo, 2009.

Considerando a distribuição espacial dos alvarás emitidos em 2009, por Macrozona (Tabela 2), verifica-se que a Macrozona 4 responde por cerca de 52% dos alvarás emitidos e 58% da área construída aprovada, com quase 1 milhão de m². A Macrozona 3 é a segunda região em números de alvarás, com 18,6%, seguida da Macrozona 1, com 11,8% e da Macrozona 8, com 7,7%. Conforme análise dos dados apresentados no Anexo I, verifica-se que nas Macrozonas 3, 5 e 8 predominam os alvarás para habitações unifamiliares, o que explica a proporção de alvarás ser bastante superior ao da área construída, que é de, respectivamente, 4,5%, 4% e 4,8%.

Em relação à área construída autorizada pelos alvarás, a Macrozona 5 é a segunda região com maior concentração, respondendo por 25,6% do total e apenas 4,1% dos alvarás. Destaca-se que quatro dos 20 alvarás comerciais emitidos para essa região respondem por quase 90% dos 434 mil m² de área construída aprovados na Macrozona 5 (Anexo I).

A Macrozona 9, região encravada entre os municípios vizinhos de Hortolândia e Sumaré e algumas das principais rodovias que cruzam o Município, registrou 5% dos alvarás e 2,7% da área construída. Na Macrozona 2, com uso predominante de chácaras, foram emitidos 16 alvarás e na MZ 7, que se caracteriza pela ocupação irregular, foi emitido apenas um alvará, sendo que na MZ 6 – região predominantemente rural, não foi emitido nenhum.

Tabela 2. Número de Alvarás e área aprovada para edificação nova por MZ Campinas 2009

Macrozonas	Subtotais por MZ			
	Nº Alvarás	%	Área (m ²)	%
1	185	11,8	68.516,40	4,0
2	16	1,0	2.763,90	0,2
3	292	18,6	76.256,64	4,5
4	810	51,7	988.888,14	58,3
5	64	4,1	433.944,00	25,6
6	0	0,0	0,00	0,0
7	1	0,1	110,41	0,0
8	120	7,7	81.349,60	4,8
9	80	5,1	45.635,72	2,7
Total Município	1568	100,0	1.697.464,81	100,0

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, Secretaria de Urbanismo, 2009.

Analisando a distribuição espacial da área construída aprovada em 2009, por Área de Planejamento (Figura 4 e Anexo I), verifica-se que o Distrito Industrial (AP-29; MZ 5) concentrou o maior volume de área construída, bem como a maior média de área construída por alvará, sendo que apenas quatro alvarás comerciais corresponderam a 378 mil m² de construção.

Em seguida estão três APs pertencentes à MZ 4. Nessa Macrozona, a região adjacente à área mais central do município, que congrega os bairros Proença, Nova Europa entre outros (AP 24), foi a que apresentou maior volume de área construída, cerca de 259 mil m², dos quais 240 mil se referem a 17 alvarás para habitação multifamiliar, horizontal e vertical (média de 14 mil m² de área construída por alvará). Na AP 24 foram emitidos 29 alvarás para construções comerciais, correspondendo a pouco mais de 9 mil m² (pouco mais de 300m² por alvará), isto é, 1 m² de área comercial para cada 26 m² de área residencial. Trata-se de área de expansão da atividade imobiliária formal voltada para faixa de renda média, que ainda possui grandes áreas vagas dentro do perímetro urbano.

A seguir está a área mais central (AP-21), com 141 mil m². Nessa região o maior volume de área construída refere-se ao uso comercial, com 82 mil m² (43 alvarás, média de cerca de 2 mil m² por alvará), seguido do residencial multifamiliar com 58 mil m² (nove alvarás, cerca de 6,4mil m² por alvará). A região do Parque Jambeiro/Remonta (AP-31) registrou 108 mil m² de área construída, sendo 106 mil m² para uso residencial e 2 mil m² para uso comercial, isto é, 1 m² comercial para cada 53 m² de uso residencial. O uso residencial multifamiliar, vertical e horizontal, responde por cerca de 100 mil m².

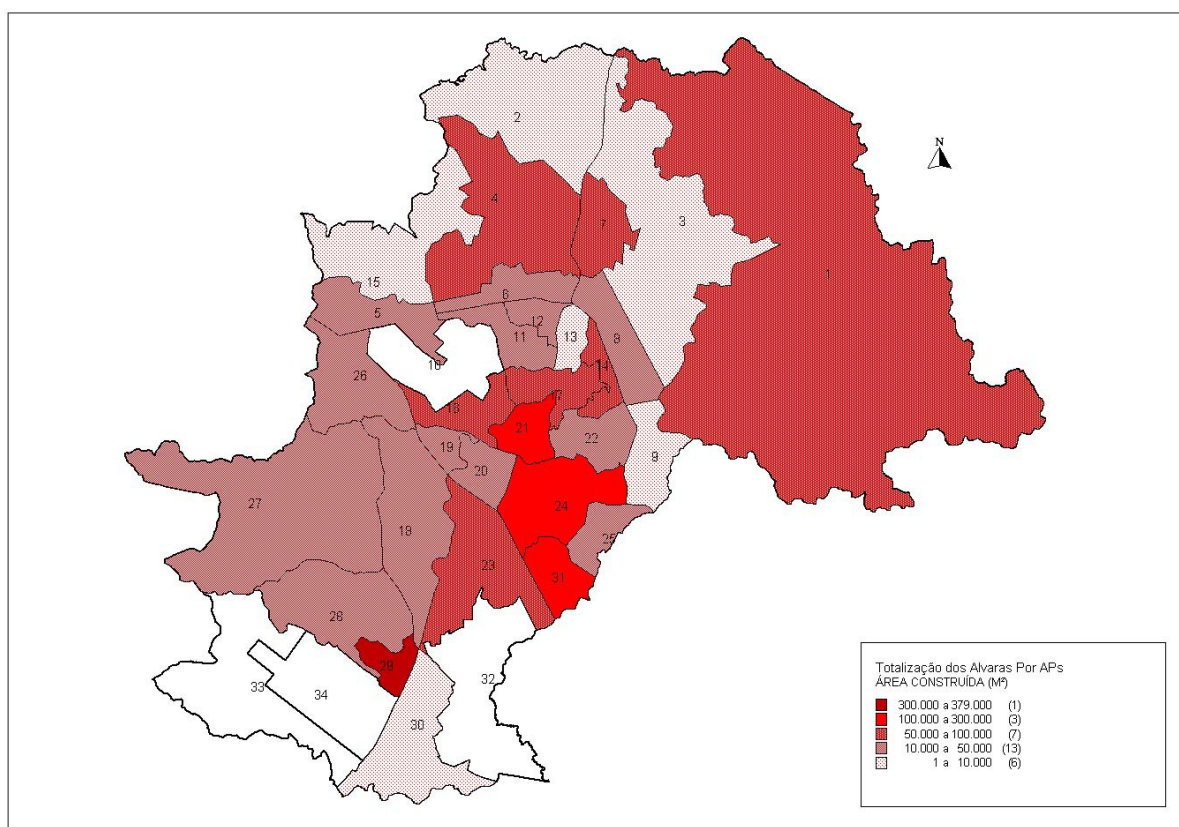


Figura 4. Totalização dos Alvarás para Edificação Nova por área construída (m²) por Área de Planejamento (AP)

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2009 (Beccaspag f4.jpg)

Com área construída entre 50 e 100 mil m² constam a AP-1 (MZ-1), AP-4 (MZ-3), AP-7 (MZ-8) e AP-17 e 23 (MZ-4). Com exceção das duas últimas, as demais se situam na periferia rica de Campinas, onde predominam loteamentos e condomínios fechados para as camadas de alta e média renda. Na região de Sousas e Joaquim Egídio (AP-1/MZ-1) foram aprovados 68,5 mil m² de área construída, dos quais 64,5 mil m² referem-se a 117 alvarás para residências unifamiliares, resultando em área média por residência de 365 m² (1 m² de uso comercial para cada 23 m² de uso residencial).

Na região de Barão Geraldo (AP-4/MZ-3) foram aprovados 67,3 mil m², dos quais 54 mil m² para uso residencial. Nesta região houve uma maior diferenciação na tipologia habitacional, cerca de 25 mil m² referem-se a 130 alvarás para residência unifamiliar, com área média de 190 m²; 11,5 mil m² são relativos à 93 alvarás para habitação unifamiliar em Empreendimento Habitacional de Interesse Social¹ (EHIS), resultando em área média de 124 m²; e 17 mil m² referem-se a 26 alvarás para residências multifamiliares, área média de 680 m². Nessa região foram emitidos 15 alvarás comerciais com área de 9 mil m², resultando em 6 m² de área residencial para cada m² comercial, indicando uma dinâmica urbana sustentada na região, com ampliação do atendimento às residências e geração de empregos.

Com área entre 21 mil e 45 mil m² de edificação nova aprovada, em 2009, estão 11 Áreas de Planejamento localizadas em sua maior parte na Macrozona 4 (8 APs), mas presentes também na MZ – 5 (2 APs) e MZ – 9.

Na MZ – 4, a região dos bairros Costa e Silva, Jd Primavera e Taquaral (AP-11) registrou 44,6 mil m² de edificação nova, em 42 alvarás para comércio, indústria, institucional, residencial multifamiliar e unifamiliar. Trata-se de região predominantemente residencial unifamiliar, que em período mais recente vem recebendo empreendimentos residenciais em condomínio horizontal, e possui parte limdeira às Rodovias Dom Pedro e Milton Tavares de Souza, onde predominam os usos comerciais e industriais. Esta última rodovia é endereço do único alvará industrial expedido no município, em 2009, com área de 17,4 mil. Foram concedidos três alvarás com finalidade comercial, correspondendo a 12,7 mil m², área superior àquela destinada ao uso residencial, 10,5 mil m² em 36 alvarás, dos quais 32 para residencial unifamiliar (área média de 241 m²) e quatro para multifamiliar. Nesta região, a relação é de 1,2 m² de área comercial para cada m² residencial. Foram expedidos ainda dois alvarás para uso institucional com quase 4 mil m².

Na região adjacente a anterior, AP – 12 que abrange os bairros Mansões de Santo Antonio, Santa Cândida e a região do Shopping D. Pedro, foram concedidos 16 alvarás para 41,3 mil m² de construção, dos quais 35,5 mil m² referem-se a três alvarás para fim residencial multifamiliar e 5,2 mil m² para nove alvarás para uso comercial, o que resulta na relação de 7 m² de área residencial para cada m² comercial.

Na região do Ouro Verde (AP – 28; MZ 5), o único alvará residencial multifamiliar aprovado nesta AP responde por 19,5 mil m². Foram concedidos também 5 alvarás para EHIS, com área de 11,4 mil m² (um vertical de 6,8 mil m² e 4 horizontais – média de 1.143 m² por alvará), e 11 alvarás para residência unifamiliar, com área de 1,3 mil m² (média de 119 m²). Para uso comercial foram concedidos seis alvarás com área de 1,7 mil m² (média de 284 m² por alvará), resultando na relação de 19 m² de área residencial para cada m² comercial.

Na região do Jardim Garcia e Campos Elíseos (AP – 18; MZ 4) a maior área refere-se ao uso comercial, com 22,4 mil m², referente à 22 alvarás. Apenas um empreendimento comercial registrou área de 18 mil m². O uso residencial respondeu por 9,6 mil m² na forma de condomínio vertical de EHIS (um alvará de 2 mil m²), residencial multifamiliar (dois alvarás e 4,2 mil m²) e unifamiliar (25 alvarás, com área média de 134 m²). A relação é de 2,3 m² de área comercial para cada m² residencial. Vale destacar que esta região é predominantemente residencial de padrão popular e bastante populosa, além de fazer a ligação entre a área mais central do município e a Macrozona 5.

Para a região dos Amarais (AP – 5; MZ 9) foram emitidos 13 alvarás correspondentes a 32,8 mil m² de área construída. Desses, 10 se destinavam a construções comerciais, com área de 26,6 mil m², um alvará para empreendimento residencial de interesse social vertical, com 5,7 mil m², e dois alvarás para residências unifamiliares, com 487 m². Trata-se de região consolidada de ocupação comercial de médio e grande porte e de empreendimentos residenciais populares (COHAB, CDHU entre outros). A relação é de 4,3 m² de construção comercial para cada m² residencial. Vale destacar que, em geral, o comércio predominante nesta região não se destina ao atendimento às demandas locais.

A região da Vila Teixeira, São Bernardo (AP – 20; MZ 4), área adjacente à região central do município, foram concedidos 14 alvarás, referentes a 29 mil m² de construção. A elevada relação de 15 m² residenciais para cada m² comercial, nessa região não significa pouca oferta de comércio para o crescente uso residencial, uma vez que se trata de região bastante consolidada com usos comerciais, residenciais e industriais, que tem passado por um processo de renovação urbana, com lotes residenciais unifamiliares, comerciais e industriais sendo substituídos por empreendimentos residenciais verticais (esta AP está entre as sete APs que respondem por 90% da área de demolição para as quais foram concedidos alvarás. Na

¹ Projetos que atendem a legislação municipal específica destinada a fomentar a construção de habitação popular (Lei Municipal 10.410/2000).

AP 20 foram 11 alvarás de demolição para 3,1 mil m²).

3 Considerações Finais

O que se apresenta aqui é um primeiro esforço de sistematização e análise de dados produzidos pela administração municipal para fins de conhecimento da dinâmica da atividade construtiva no município e para busca de subsídios para o planejamento urbano. A análise desse material permitiu identificar, qualificar e quantificar, para o ano de 2009, as regiões com maior intensidade da atividade imobiliárias, bem como as regiões com maior grau de irregularidade construtiva na cidade, situação que, em geral, não possuem fontes de dados sistemáticos nas administrações municipais.

Como se pode observar no Gráfico 1, na área urbana mais consolidada do Município, a Macrozona 4, estão concentrados mais da metade das solicitações de Fichas de Informação, dos Alvarás e da área construída aprovada. Destaca-se o comportamento da Macrozona 5, área de ocupação popular e mais periférica, que apesar de ter sido responsável por um baixo percentual de fichas e alvarás, representou a segunda maior concentração de área construída aprovada, devido em grande parte a alvarás para fins comerciais. A maior parte dos alvarás emitidos nas Macrozonas 1, 3 e 8, se destinam a residências unifamiliares de renda média e alta, esta é a razão do elevado percentual de alvarás em relação à área construída. Na Macrozona 9 – região de atividades industriais e comerciais, além de habitacional popular, a aprovação de construções novas representou apenas 3% da área aprovada no município. Nas Macrozonas 2, 6 e 7, quer por suas características mais rurais ou pelo elevado grau de ocupação irregular, a aprovação de construção nova foi nula ou insignificante.

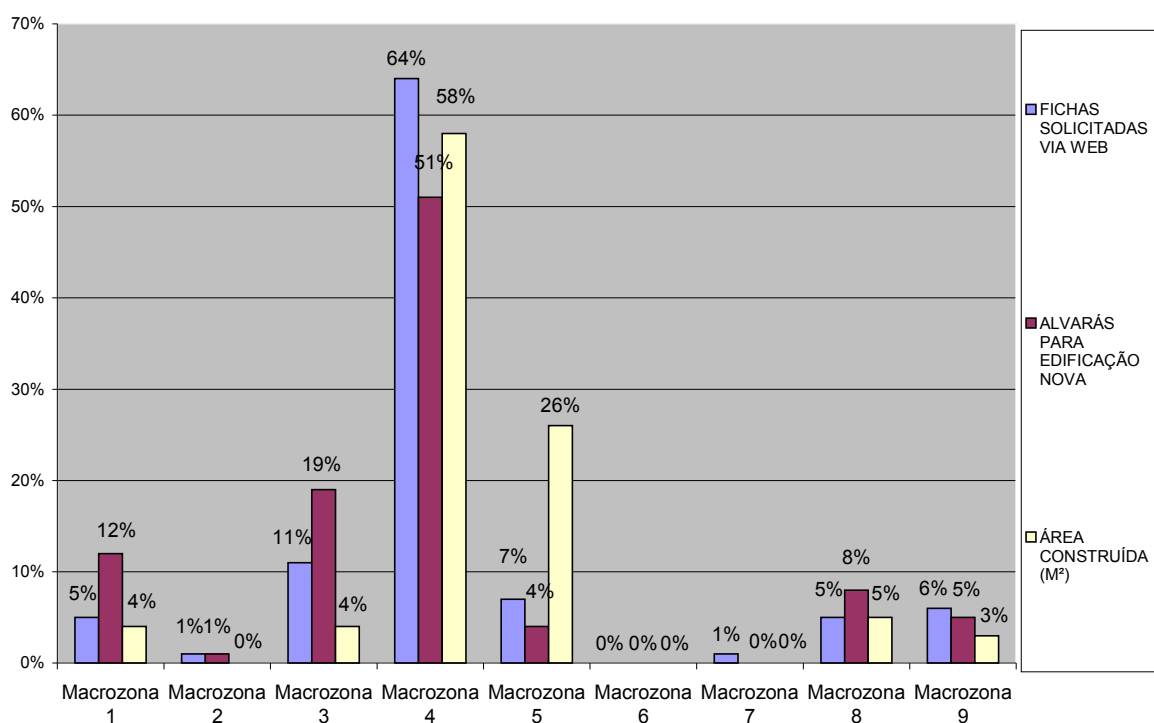


Gráfico 1. Distribuição percentual das Fichas Informativas e do Número de Alvarás para Edificação Nova e respectiva Área Construída, por Macrozona

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas, 2009

Vale destacar que, conforme os dados analisados, as habitações aprovadas como de interesse social, representam menos de 25 % (222.415,28 m²) da área aprovada para habitações em geral (811.380,35 m²), estando concentradas nas franjas da região urbana mais consolidada do Município (Macrozona 4 – 210.375,10 m² de aprovação em EHIS) e não nas regiões mais periféricas, como a Macrozonas 5 ou 9, que não registram nenhum alvará de aprovação de EHIS, em 2009. O que pode parecer uma distribuição

mais democrática das localizações na cidade, talvez esteja enviesado pela forma de registro das aprovações mais populares, ou mesmo por problemas da legislação, questões que merecem maior investigação. De toda forma, não deixa de ser significativo o elevado percentual de construções mais populares aprovados na Macrozona 4.

Esta primeira abordagem dá uma indicação da grande importância da sistematização de dados gerados nos procedimentos administrativos na esfera municipal para uma gama de usos necessários à gestão urbana mais eficiente, mostrando o potencial da exploração dos dados do CTM não só para fins fiscais, mas para a orientação de políticas públicas, no caso em pauta, as de uso do solo e de regularização urbana.

A utilização de dados desta natureza exige também grande esforço teórico, capaz de formular as perguntas fundamentais que orientem a seleção e organização dos dados, de forma a fornecer subsídios para o conhecimento da realidade e dinâmica urbana do município, que permitam, por exemplo, monitorar e avaliar as legislações de uso e ocupação do solo e fornecer indicadores que possibilitem a avaliação pela sociedade das políticas urbanas em geral.

Na continuidade deste trabalho se tem em vista cotejar, por região, as características das novas edificações aprovadas com o estoque imobiliário já existente e avançar na construção de indicadores que permitam relacionar as características de uso e ocupação do solo com qualidade urbanística. Também a construção de série histórica é fundamental para avaliar a evolução da atividade imobiliária e analisar tendências, estão entre as questões importantes para a consolidação de um conhecimento sobre a dinâmica urbana que alimente a capacidade de gestão pública.

Outro aspecto relevante refere-se à possibilidade desse tipo de trabalho alimentar um processo de avaliação da eficiência e eficácia de procedimentos administrativos destinados à aplicação da legislação de uso e ocupação do solo.

4 Referências

Perez, J. P., *Estrategias para la mejora del servicio público a través del Plan de Calidad del Catastro*. Revista de la Dirección General del Catastro, Madrid, Ministerio de Economía y Hacienda, Centro de Publicaciones, 2005 N°35 (Abril 1999). (pp.27-33)

Prefeitura Municipal de Campinas, *Plano Diretor do Município de Campinas*. Lei Complementar 015/2006.

Santos, S. M. M; Pires, M.C.S., *O Município e a Gestão Urbana: novas exigências*. Revista São Paulo em Perspectiva. 10 (3), 1996. (pp.88-95)

ANEXO I

Alvarás e área aprovada para edificação nova por tipo de ocupação

Município de Campinas, 2009

MZ	AP	Tipo de ocupação	Nº de Alvarás	Área (m²)
1	1	comercial	5	2.823,60
		institucional	1	25,00
		residencial multifamiliar	2	1.070,75
		residencial unifamiliar	177	64.597,05
2	2	comercial	2	632,67
		resid de unidades acabadas unifamiliar (EHIS)	1	190,36
		residencial unifamiliar	12	1.711,51
3	3	residencial unifamiliar	1	229,36
	4	comercial	15	8.952,37
		institucional	2	4.322,91
		misto	1	94,97
		resid de unidades acabadas unifamiliar (EHIS)	93	11.579,89
		residencial multifamiliar	26	17.654,62
		residencial unifamiliar	130	24.776,48
	6	residencial multifamiliar	14	6.467,39
4		residencial unifamiliar	10	2.340,51
		residencial unifamiliar	1	67,50
	11	comercial	3	12.696,07
		industrial	1	17.431,56
		institucional	2	3.957,79
		residencial multifamiliar	4	2.759,96
		residencial unifamiliar	32	7.713,75
	12	comercial	9	5.182,39
		residencial multifamiliar	3	35.507,90
		residencial unifamiliar	4	662,39
	13	comercial	3	2.046,52
		resid de unidades acabadas unifamiliar (EHIS)	1	180,59
		residencial unifamiliar	18	3.532,03
	14	comercial	1	11.350,78
		residencial multifamiliar	1	9.617,29
		residencial unifamiliar	2	990,63
	16	comercial	18	8.621,45
		institucional	6	3.769,14
		misto	1	1.617,42
		residencial multifamiliar	9	68.055,29
		residencial unifamiliar	30	5.222,16
	17	comercial	16	18.781,09
		residencial multifamiliar	3	31.353,46
		residencial unifamiliar	20	3.797,28
	18	comercial	22	22.362,42
		hab econ	1	60,00
		institucional	4	1.797,88
		res de unid acabadas mult agrup horiz (EHIS)	1	2.028,80
		residencial multifamiliar	2	4.189,33
		residencial unifamiliar	25	3.350,01
	19	comercial	3	862,14
		hab econ	1	50,00
		residencial multifamiliar	1	20.513,83
		residencial unifamiliar	6	1.300,48
	20	comercial	6	1.641,26
		institucional	1	1.711,68
		misto	1	46,83
		residencial multifamiliar	3	25.300,44
		residencial unifamiliar	3	355,63
	21	comercial	43	81.595,27
		institucional	2	311,65
		residencial multifamiliar	9	57.974,30
		residencial unifamiliar	5	1.161,38

MZ	AP	Tipo de ocupação	Nº de Alvarás	Área (m²)
4	22	comercial	6	3.671,83
		residencial multifamiliar	4	9.101,11
		residencial unifamiliar	48	13.924,07
	23	comercial	15	9.548,63
		misto	2	358,99
		res de unid acabadas mult agrup vert (EHIS)	3	21.923,61
		resid de unidades acabadas unifamiliar (EHIS)	2	502,45
		residencial unifamiliar	213	59.912,25
		24	comercial	29
	hab econ		1	50,00
	institucional		2	150,56
	res de unid acabadas mult agrup vert (EHIS)		9	99.093,19
	residencial multifamiliar		8	140.306,15
	residencial unifamiliar		54	9.841,18
	25	comercial	6	1.709,26
		institucional	1	599,71
		residencial multifamiliar	1	17.119,12
		residencial unifamiliar	14	2.056,92
	31	comercial	6	2.012,37
		res de unid acabadas mult agrup horiz (EHIS)	6	15.064,93
		res de unid acabadas mult agrup vert (EHIS)	7	71.452,53
		resid de unidades acabadas unifamiliar (EHIS)	1	129,00
		residencial multifamiliar	3	13.959,78
		residencial unifamiliar	43	5.735,99
5	27	comercial	9	2.387,87
		institucionalitucional	2	695,63
		posto de serv./abastecimento	1	775,73
		resid de unid acabadas multif. agrupadas horizontal	1	1.444,58
		Resid. de unidades acabadas unifamiliares	11	14.714,98
		residencial unifamiliar	13	1.868,38
	28	comercial	6	1.706,27
		resid de unid acabadas multif agrupadas vertical	1	6.863,11
		resid de unidades acabadas unifamiliares	4	4.573,80
		residencial multifamiliar	1	19.507,26
29	residencial unifamiliar	11	1.306,33	
	comercial	4	378.100,06	
7	30	comercial	1	110,41
8	7	comercial	5	6.938,20
		residencial multifamiliar	3	34.048,94
		residencial unifamiliar	65	22.059,55
	8	residencial unifamiliar	43	15.501,25
	9	residencial multifamiliar	2	1.216,49
residencial unifamiliar		2	1.585,17	
9	5	comercial	10	26.565,01
		resid de unid acabadas multif agrupadas vertical	1	5.710,63
		residencial unifamiliar	2	486,81
	26	comercial	23	6.123,78
		habitação econômica	2	110,00
		institucional	1	375,70
		resid de unid acabadas multif agrupadas vertical	1	200,88
		resid de unidades acabadas unifamiliares	1	62,10
		residencial unifamiliar	39	6.000,81
Total			1568	1.697.464,81

Fonte: Secretaria de Urbanismo. Prefeitura Municipal de Campinas, 2009.