

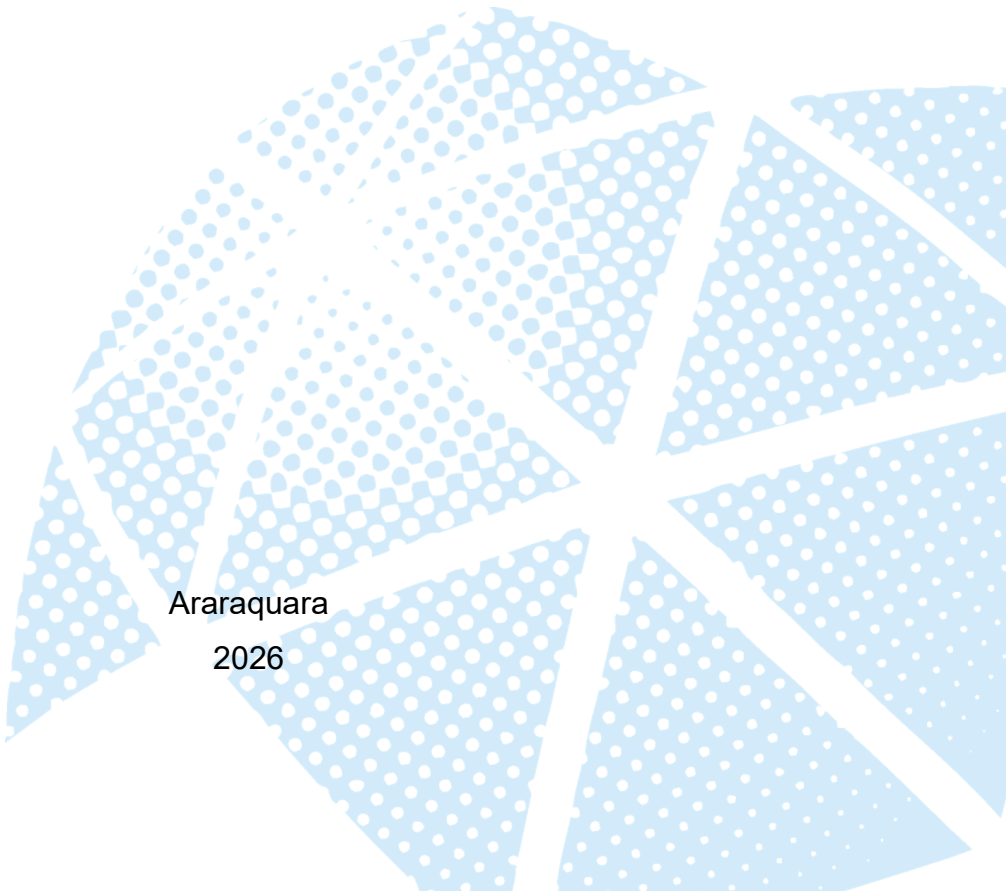
UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA – UNESP
Faculdade de Ciências e Letras - Campus de Araraquara

GABRIEL AMOROSO LIMA LEITE DE BARROS

OCUPAÇÃO E USO DO SOLO EM VALINHOS E PAULÍNIA (2000-2020):
uma abordagem dialético-espacial e comparativa

Araraquara

2026



GABRIEL AMOROSO LIMA LEITE DE BARROS

OCUPAÇÃO E USO DO SOLO EM VALINHOS E PAULÍNIA (2000-2020):

uma abordagem dialético-espacial e comparativa

Dissertação apresentada à Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Letras, Araraquara, para obtenção do título de Mestre em Economia.

Área de Concentração: Economia Política e Desenvolvimento Econômico

Orientador(a): Prof. Dr. Sebastião Neto Ribeiro Guedes

Araraquara

2026

B277o Barros, Gabriel Amoroso Lima Leite de
Ocupação e uso do solo em Valinhos e Paulínia (2000-2020)
: uma abordagem dialético-espacial e comparativa / Gabriel
Amoroso Lima Leite de Barros. -- Araraquara, 2026
74 p. : tabs., mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista
(UNESP), Faculdade de Ciências e Letras, Araraquara
Orientador: Sebastião Neto Ribeiro Guedes

1. Uso e ocupação do solo. 2. Expansão urbana. 3. Cidades
médias. 4. Segregação socioespacial. 5. Região Metropolitana
de Campinas. I. Título.

IMPACTO POTENCIAL DESTA PESQUISA

A pesquisa tem potencial para contribuir de forma significativa para o campo da economia urbana crítica e dos estudos territoriais, ao articular empiria e teoria na análise comparativa do uso e da ocupação do solo em Valinhos e Paulínia entre 2000 e 2020. Ao revelar como a valorização fundiária, a reestruturação produtiva e a financeirização do espaço urbano reproduzem desigualdades socioespaciais, o estudo oferece subsídios concretos para o aprimoramento das políticas de planejamento urbano e habitacional. Especificamente, os resultados apontam para a importância de revisar parâmetros urbanísticos que restringem o acesso à terra urbanizada, como a redução dos tamanhos mínimos de lote em zonas residenciais de baixa densidade e a flexibilização de coeficientes de aproveitamento que, atualmente, limitam a oferta habitacional.

Além disso, a ampliação da efetividade de instrumentos de habitação de interesse social pode ser alcançada por meio da implementação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) em áreas com boa infraestrutura e serviços, em vez de concentrá-las nas periferias urbanas. Recomenda-se, também, a aplicação prática de mecanismos, como a outorga onerosa do direito de construir e a cobrança de contribuição de melhoria, a fim de capturar parte da valorização fundiária decorrente dos investimentos públicos e direcioná-la a programas habitacionais e de infraestrutura. O fortalecimento da participação social nos processos decisórios pode ser promovido por meio da realização regular de audiências públicas vinculantes sobre alterações em planos diretores e de zoneamento, bem como pelo incentivo à atuação de conselhos municipais de habitação, desenvolvimento urbano e meio ambiente.

Além disso, destaca-se a necessidade de fortalecer políticas de controle ambiental e de zoneamento em áreas industriais, por meio de iniciativas como a delimitação mais rigorosa de zonas de amortecimento em torno de grandes plantas industriais e a adoção de monitoramento contínuo de impactos ambientais em bairros residenciais adjacentes, especialmente para mitigar riscos e promover maior equidade territorial. Sua abordagem dialético-espacial permite reinterpretar o papel das cidades médias no contexto metropolitano, ampliando o debate sobre o desenvolvimento desigual e a segregação socioeconômica no Brasil contemporâneo. Ademais, a pesquisa fortalece o diálogo entre economia política, geografia crítica e formulação de políticas públicas,

contribuindo para uma leitura mais justa, sustentável e democrática da urbanização brasileira.

POTENTIAL IMPACT OF THIS RESEARCH

This research has the potential to make a significant contribution to the field of critical urban economics and territorial studies by articulating empirical evidence and theory in a comparative analysis of land use and land occupation in Valinhos and Paulínia between 2000 and 2020. By revealing how land valorization, productive restructuring, and the financialization of urban space reproduce socio-spatial inequalities, the study provides concrete insights for improving urban and housing planning policies.

Specifically, the findings highlight the importance of revising urban planning parameters that restrict access to urbanized land, such as reducing minimum lot sizes in low-density residential zones and making floor area ratios more flexible, which currently constrains housing supply. Furthermore, the effectiveness of social housing instruments can be enhanced through the proper implementation of Special Zones of Social Interest (ZEIS) in areas with adequate infrastructure and services, rather than concentrating them in urban peripheries.

The study also recommends the practical application of mechanisms such as building rights charges (*outorga onerosa do direito de construir*) and betterment contributions, to capture part of the land value increase generated by public investments and redirect it toward housing and infrastructure programs.

Strengthening social participation in decision-making processes can be achieved through the regular implementation of binding public hearings on changes to master plans and zoning regulations, as well as by encouraging the active role of municipal councils on housing, urban development, and the environment.

Additionally, the research emphasizes the need to strengthen environmental control and zoning policies in industrial areas, through measures such as stricter buffer zones around large industrial facilities and continuous monitoring of environmental impacts in adjacent residential neighborhoods, particularly to mitigate risks and promote greater territorial equity.

Its dialectical-spatial approach enables a reinterpretation of the role of medium-sized cities within the metropolitan context, expanding the debate on uneven development

and socio-economic segregation in contemporary Brazil. Moreover, the research strengthens the dialogue between political economy, critical geography, and public policy formulation, contributing to a more just, sustainable, and democratic understanding of Brazilian urbanization.

GABRIEL AMOROSO LIMA LEITE DE BARROS

OCUPAÇÃO E USO DO SOLO EM VALINHOS E PAULÍNIA (2000-2020):

uma abordagem dialético-espacial e comparativa

Dissertação apresentada à Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Letras, Araraquara, para obtenção do título de Mestre em Economia
Área de Concentração: Economia Política e Desenvolvimento Econômico

Data da defesa: 18/02/2026

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Sebastião Neto Ribeiro Guedes
UNESP – Faculdade de Ciências e Letras – Campus de Araraquara

Prof. Dr. Rodrigo Constantino Jerônimo
UNESP – Faculdade de Ciências e Letras – Campus de Araraquara

Prof. Dra. Aline Marcondes Miglioli
UNICAMP – Instituto de Economia – Campus de Campinas

Dedico este trabalho à minha mãe, Maria Cristina, e ao meu pai, Ricardo, que me ensinaram a enxergar, nas lutas cotidianas, a força para transformar realidades. Suas histórias inspiram minha busca por compreender como as cidades podem ser justas.

AGRADECIMENTOS

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pelo apoio financeiro concedido por meio da bolsa de mestrado (DS), condição indispensável para que esta pesquisa pudesse ser realizada com dedicação integral, rigor acadêmico e profundidade analítica. Esse apoio foi fundamental não apenas para a execução do trabalho, mas também para a própria possibilidade de permanência e de amadurecimento no ambiente universitário ao longo do mestrado.

Ao Programa de Pós-Graduação em Economia da UNESP (PPGE-UNESP), que me permitiu me desenvolver como pessoa e profissional e, assim, contribuir para a transformação da sociedade. Além de toda a contribuição de todos os “corpos” do Programa, poder contar com um auxílio financeiro para a apresentação de um artigo científico no IX Encontro Nacional de Economia e Inovação, da ABEIN, em Fortaleza, foi importantíssimo para minha formação como profissional e como pessoa.

À minha mãe, Maria Cristina Amoroso Lima Leite de Barros, por ter se doado ao longo de toda a vida para que eu pudesse construir uma trajetória marcada por amor, dignidade e cuidado. Sua perseverança, ética, sensibilidade e leveza diante das dificuldades me ensinaram a enfrentar a vida com serenidade e coragem, a compreender as pessoas em suas complexidades e a olhar para as transformações urbanas e sociais com empatia e responsabilidade. Sua força, sua luta e tranquilidade diante dos desafios foram essenciais para que eu atravessasse o mestrado com equilíbrio, humanidade e compromisso.

Ao meu pai, Ricardo Machado Leite de Barros, pelo exemplo constante de rigor intelectual, seriedade profissional e compromisso com a educação, sempre acompanhado de leveza e serenidade na forma de encarar a vida. Sua postura séria, profissional e resiliente me ensinou a investigar as estruturas econômicas com mais precisão, sem perder de vista o impacto real dessas estruturas sobre as pessoas e os ambientes. Sua trajetória continua sendo uma referência fundamental para minha formação acadêmica e pessoal.

Ao meu irmão, Caio, por ser um exemplo permanente de sensibilidade, dedicação ao trabalho e compromisso com a leitura. Sua forma de estar no mundo, conciliando reflexão crítica, responsabilidade prática e atenção ao outro, sempre me inspirou a buscar o conhecimento com profundidade, entendendo o estudo não

apenas como acúmulo de saber, mas também como exercício ético, humano e coletivo. Sua postura me ensinou que pensar criticamente também é um gesto de cuidado com a sociedade.

Ao meu sobrinho, João, por me ensinar, na prática, que amar e cuidar das crianças é acreditar em um mundo melhor. Sua sensibilidade, alegria e espontaneidade renovaram minha esperança ao longo do mestrado.

À minha avó, Marly Tostes Malta Amoroso Lima, pelas conversas profundas sobre espiritualidade, coragem e resiliência. Sua história de vida me ensinou que é possível enfrentar mudanças e dificuldades sem perder a dignidade. Estendo esse agradecimento a toda a minha família.

À minha madrinha, tia Bia — Beatriz Paula Machado —, pela presença constante, pelo cuidado e pela preocupação genuína com o meu desenvolvimento pessoal. Sua atenção, carinho e acompanhamento ao longo da minha trajetória marcaram profundamente a minha vida, trazendo leveza e segurança em momentos importantes.

À minha cachorrinha, Bela, por ser uma presença profundamente transformadora na minha vida. Extremamente meiga, carinhosa e sensível, trouxe afeto, leveza e um sentido cotidiano de cuidado.

Ao Prof. Dr. Sebastião Neto Ribeiro Guedes, orientador desta dissertação, por ter sido decisivo para a minha formação intelectual, acadêmica e humana.

À Profa. Dra. Aline Marcondes Miglioli, pela leitura atenta, criteriosa e pelas contribuições fundamentais ao refinamento teórico e empírico do trabalho.

Ao Prof. Dr. Rodrigo Constantino Jerônimo, pelas contribuições decisivas ao rigor metodológico, à exigência empírica e à precisão analítica da pesquisa.

Ao Prof. Dr. Rogério Gomes, à Profa. Dra. Tatiana Massaroli de Melo, ao Prof. Dr. Eduardo Strachman, ao Prof. Dr. André Luiz Corrêa, ao Prof. Dr. Mário Bertella, ao Prof. Dr. Cláudio César de Paiva e ao Prof. Dr. Celso Neris pelas contribuições formativas fundamentais ao longo do mestrado.

Aos demais professores, funcionários e estudantes do Programa de Pós-Graduação em Economia da UNESP, de Araraquara.

Aos grupos de pesquisa dos quais participei, fundamentais para minha formação acadêmica e coletiva: ao Grupo de Economia Institucional Original (EIO); ao Grupo de Estudos e Pesquisa de Economia em Justiça Social "Leão XIII" (GEPEJUS), sob coordenação do Prof. Dr. Gustavo Pereira Serra, cujas contribuições foram

importantes para o desenvolvimento crítico e para a articulação entre economia e justiça social; ao Centro de Estudos de Macroeconomia, Economia Monetária e Desenvolvimento (CEMONDE); e ao Grupo de Estudos Marxistas.

Aos amigos que conheci na UNESP: Gustavo Santos Borges, Bruno Cunha Marchetti, Laura Paraízo, Gregory Moraes, Luana Martins, Victor Castro, José Carlos Festa, Maria Angélica Gonçalves, Luísa Gomiero, Felipe Martins, Isabela Spinelli, Danilo Ribeiro, Vinícius Silva, Júlia Ruiz, Arthur Muniz, Regina Viana.

Obrigado pelas trocas acadêmicas, pelos conselhos, pela convivência e pelo apoio ao longo do mestrado.

Aos amigos com quem morei, Davi Tófoli, Vynicius Campos, Eloi Conrado, Paulo Martinez e Olavo Negrão, pelo apoio cotidiano, pelos desafios compartilhados e pela ajuda mútua.

Aos amigos que conheci em Campinas, Paulínia e Rio Claro: Murilo Fugazotto, Eduardo Schenfel Garcia Baena, Renato Lazarin Ricci, Pedro Vitor Martinuzzo, Felipe Alam, Vinícius Salles de Almeida Perroud, Rafael Roloff, Davi Nascimento Iamarino, Ricardo Oliveira, Chrystian Isaías, Gabriel Smizmaull, João Sabino, Paulinho e Cleiton. Obrigado pelas vivências, pelo esporte, pela amizade e pelo apoio fora da universidade.

Aos amigos que fiz na PUC-Campinas: Vítor Hugo Germano, Bruno Tronco, Guilherme Bonini, Marcelo Cavalcanti, Gabriela Franco, Alice Soster, Vitória Pompeu, Gabriel Fernandes, Matheus Rodrigues e Luan Torres, pela amizade, pela leveza e pela trajetória compartilhada.

Aos amigos que fiz no Uruguai, especialmente Carolina Rodriguez, e a todos os que me receberam em uma viagem que marcou profundamente minha vida.

Aos amigos Daiane Galgane, Amanda Paixão, Kamila Jacob e André Teixeira, pelo acolhimento, pelas trocas e pela convivência em um período marcante da minha formação, que contribuíram significativamente para minha trajetória acadêmica e pessoal.

À Beatriz Yumi, pelas experiências compartilhadas e pelos aprendizados que permaneceram. Reconheço que, ao longo do caminho, cometi erros e expressei um pedido sincero de desculpas. Ao mesmo tempo, registro o quanto essa vivência contribuiu para o meu amadurecimento pessoal, trazendo reflexões que levo comigo com responsabilidade e respeito.

À Dayane Caroline da Veiga, pela convivência em momentos difíceis e pela ajuda generosa ao longo da minha trajetória. Sua postura prestativa, os aprendizados compartilhados e sua presença contribuíram de forma importante para minha evolução pessoal e profissional. Ainda que nossas trajetórias tenham seguido caminhos distintos, reconheço com sinceridade que aprendi muito com você e lamento os nossos erros e a forma como nos distanciamos.

Ao João Vitor Braga, grande “Maguila”, pela leveza e sensibilidade que carrega no jeito de viver e estar no mundo. Por me mostrar, na prática, que é possível levar a vida com seriedade sem perder a leveza, e encarar as responsabilidades sem deixar de ser humano, presente e verdadeiro. Mais do que um grande amigo — é alguém de caráter firme, de valores sólidos, que sabe contestar o que precisa ser contestado, sem medo, mas sempre com respeito e consciência. A nossa amizade é daquelas que impulsionam, que puxam pra frente, tanto no pessoal quanto no profissional. É parceria de verdade, construída no dia a dia, na troca, no apoio e também nas conversas difíceis quando elas são necessárias. Sou muito grato por ter alguém assim ao meu lado: de bem com a vida, mas sem ser superficial; leve, mas nunca raso; firme, mas sempre justo.

Ao Tico Gonçalves, pela amizade marcada por lealdade, respeito e presença em um dos momentos mais críticos da minha vida. Sua postura, sem qualquer expectativa de retorno, teve um impacto profundo, trazendo equilíbrio, clareza e um apoio genuíno que fez muito bem à minha vida em um momento decisivo.

À Millienny Francisco Arregatieri, por ter sido uma presença absolutamente fundamental na reta final do mestrado. Sua sensibilidade, inteligência e capacidade de cuidado — tanto com as pessoas quanto com os caminhos que escolhemos construir — fizeram toda a diferença em um período exigente e decisivo. Sua preocupação genuína com a nossa evolução pessoal e profissional, aliada à sua ética, leveza e competência, não só me ajudaram a atravessar esse momento com mais equilíbrio, mas também elevaram a forma como eu encaro trabalho, responsabilidade e parceria. Admiro profundamente quem você é, pela consistência entre o que pensa, o que diz e o que faz — algo raro. Sua presença não foi apenas apoio, mas direção, inspiração e fortalecimento. Tenho muita consideração por tudo que construímos até aqui e espero, com muita convicção, que possamos seguir desenvolvendo uma parceria sólida, baseada em respeito, confiança e nos valores que acreditamos — especialmente no cuidado real com as pessoas, em todas as suas dimensões.

Aos movimentos sociais com os quais pude dialogar e aprender, especialmente em Campinas e no Brasil.

Por fim, agradeço a todos que contribuíram, de diferentes formas, para que este trabalho fosse possível e para o objetivo de vida que o orienta: a construção de uma sociedade mais digna, ética, justa e verdadeiramente vivível.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

“O espaço é o *locus* da reprodução das relações de produção e, ao mesmo tempo, o meio pelo qual o capital se valoriza e se perpetua. Nele se inscrevem as contradições da sociedade, tornando-o o terreno das lutas sociais e das possibilidades de transformação”

(Henri Lefebvre, *A Produção do Espaço*, 1974, p. 54).

RESUMO

Esta dissertação analisa o uso e a ocupação do solo nos municípios de Valinhos e Paulínia, no período de 2000 a 2020, a partir de uma abordagem dialético-espacial ancorada na economia política marxista e na geografia crítica. O objetivo central consiste em compreender como a valorização fundiária e as diferentes formas de inserção produtiva se materializam territorialmente em municípios pertencentes à mesma estrutura metropolitana — a Região Metropolitana de Campinas (RMC) —, mas que desempenham funções urbanas e econômicas distintas. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter comparativo e longitudinal, combinando análise documental, estatística e cartográfica. Foram mobilizadas bases de dados secundárias provenientes do IBGE (indicadores demográficos, econômicos e territoriais), SEADE (dados socioeconômicos e produtivos), MapBiomias (dinâmicas de uso e cobertura da terra) e legislações urbanísticas municipais (planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e zoneamento). A análise concentrou-se na identificação de padrões de transformação territorial, variações no uso do solo, mudanças na estrutura produtiva, processos de expansão urbana e diferenciação socioespacial ao longo do período analisado. Do ponto de vista empírico, foram examinadas variáveis como crescimento populacional, evolução do PIB municipal, composição setorial da economia, expansão da mancha urbana, conversão de áreas rurais em urbanas, padrões de ocupação residencial e industrial, além das diretrizes normativas que regulam o uso do solo. A articulação entre essas dimensões permitiu identificar os mecanismos pelos quais a valorização fundiária se realiza de forma diferenciada em cada município. Os resultados evidenciam que, embora inseridos na mesma dinâmica metropolitana, os municípios apresentam trajetórias territoriais distintas: Paulínia estrutura-se a partir da centralidade da acumulação produtiva industrial — fortemente associada à presença da REPLAN e à base petroquímica —, enquanto Valinhos apresenta uma dinâmica orientada pela valorização fundiária, expansão imobiliária e função residencial qualificada, com forte presença de loteamentos e condomínios fechados. Essas diferenças refletem não apenas distintas bases econômicas, mas também formas específicas de regulação institucional e uso do território. Conclui-se que o uso e a ocupação do solo expressam a atuação seletiva do capital e das instituições, operando como mecanismos de reprodução de desigualdades socioespaciais. A análise demonstra que a valorização fundiária não

ocorre de maneira homogênea, mas é mediada por estruturas produtivas, instrumentos urbanísticos e dinâmicas territoriais específicas, contribuindo para a consolidação de padrões diferenciados de acesso à cidade no contexto das cidades médias brasileiras.

Palavras-chave: uso e ocupação do solo; expansão urbana; cidades médias; segregação socioespacial; Região Metropolitana de Campinas.

ABSTRACT

This dissertation analyzes land use and land occupation in the municipalities of Valinhos and Paulínia, Brazil, between 2000 and 2020, through a dialectical-spatial approach grounded in Marxist political economy and critical urban geography. Its main objective is to understand how land valorization and distinct productive structures materialize territorially in municipalities belonging to the same metropolitan region — the Campinas Metropolitan Region (RMC) — but performing different urban and economic functions. The study adopts a qualitative, comparative, and longitudinal approach, combining documentary, statistical, and cartographic analysis. Secondary data sources include IBGE (demographic, economic, and territorial indicators), SEADE (socioeconomic and productive data), MapBiomas (land use and land cover dynamics), and municipal urban legislation (master plans, zoning regulations, and land use laws). The analysis focuses on identifying patterns of territorial transformation, land use changes, shifts in productive structure, urban expansion processes, and socio-spatial differentiation over time. Empirically, the research examines variables such as population growth, municipal GDP evolution, sectoral economic composition, expansion of the urban footprint, conversion of rural to urban land, residential and industrial occupation patterns, and the regulatory frameworks that govern land use. The articulation of these dimensions allows the identification of the mechanisms through which land valorization occurs differently across the two municipalities. The findings reveal that, despite sharing the same metropolitan context, the municipalities exhibit distinct territorial trajectories: Paulínia is structured around industrial productive accumulation — strongly linked to the REPLAN refinery and the petrochemical sector —, whereas Valinhos is characterized by land valorization, real estate expansion, and a predominantly residential function, with a significant presence of gated communities and high-standard developments. These differences reflect not only distinct economic bases but also specific institutional and regulatory arrangements. The study concludes that land use and occupation express the selective action of capital and institutions, functioning as mechanisms for the reproduction of socio-spatial inequalities. Land valorization is shown to be uneven and mediated by productive structures, urban regulations, and territorial dynamics, contributing to differentiated patterns of access to the city in the context of Brazilian medium-sized cities.

Keywords: land use and occupation; urban expansion; medium-sized cities; socio-spatial inequality; Campinas Metropolitan Region.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População total, taxa de crescimento e densidade demográfica de Valinhos e Paulínia em 2000, 2010 e 2022	35
Tabela 2 – Indicadores socioeconômicos selecionados de Valinhos e Paulínia (2010-2022)	37
Tabela 3 – Composição do PIB municipal por setor de atividade – Valinhos e Paulínia – 2010 e 2020 (em %)	39
Tabela 4 – Estrutura do emprego formal por setor – Valinhos e Paulínia – 2000 e 2020	40
Tabela 5 – Principais estabelecimentos industriais e logísticos de Paulínia e seus raios de influência territorial (2020)	44
Tabela 6 – Distribuição da renda domiciliar per capita por faixas – Valinhos (Censo 2010, em % dos domicílios)	51
Tabela 7 – Distribuição da renda domiciliar per capita por faixas – Paulínia (Censo 2010, em % dos domicílios)	53
Tabela 8 – Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Valinhos (Lei Complementar nº 36/2008, revisada em 2018)	54
Tabela 9 – Principais zonas de uso e ocupação do solo no Plano Diretor de Paulínia (Lei Complementar nº 33/2006, revisada em 2018)	56

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CMDU	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
II PND	II Plano Nacional de Desenvolvimento
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
PD	Plano Diretor
PIB	Produto Interno Bruto
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
REPLAN	Refinaria de Paulínia
RMC	Região Metropolitana de Campinas
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SDU	Secretaria de Desenvolvimento Urbano
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
ZA	Zona de Amortecimento
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

LISTA DE SÍMBOLOS

m^2	Metro quadrado
km^2	Quilômetro quadrado
ha	Hectare
R\$	Real (moeda brasileira)
%	Porcentagem/Taxa
~	Aproximadamente
Δ	Variação
→	Tendência/Direção de mudança

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	21
2 FUNDAMENTOS CRÍTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	25
3 CARACTERIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS E VETORES DE URBANIZAÇÃO REGRAS DE APRESENTAÇÃO	32
4 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE VALINHOS E PAULÍNIA (2000-2020)	49
4.1 ESTRUTURA PRODUTIVA E FORMAS DE VALORIZAÇÃO DO SOLO	49
4.2 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	50
4.3 REGULAÇÃO URBANA, ZONEAMENTO E REGULAÇÃO SELETIVA	53
4.4 PADRÕES ESPACIAIS DE OCUPAÇÃO E VETORES DE EXPANSÃO	57
4.5 SÍNTESE COMPARATIVA: O QUE OS DADOS MOSTRAM	58
5 CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS	67
ANEXO A - COBERTURA E USO DO SOLO EM PAULÍNIA (2000, 2010 E 2020) - MAPBIOMAS	71
ANEXO B - COBERTURA E USO DO SOLO EM VALINHOS (2000, 2010 E 2020) - MAPBIOMAS	73

1 INTRODUÇÃO

A urbanização no capitalismo contemporâneo pode ser compreendida como uma expressão historicamente situada da dinâmica de acumulação, na qual o solo urbano assume centralidade analítica enquanto dimensão potencial de valorização econômica e de diferenciação social. Nesse contexto, a terra deixa de ser tratada apenas como suporte físico e passa a ser analisada, no âmbito das relações capitalistas, como elemento cuja valorização decorre da interação entre processos econômicos, arranjos institucionais e estruturas territoriais. No caso brasileiro, essa dinâmica adquire especificidades associadas às formas de regulação estatal, à atuação dos mercados e às estratégias dos agentes privados na organização do acesso e do uso do solo.

Conforme destacado por Marx, a terra não é produzida pelo trabalho, mas sua transformação em mercadoria constitui um dos fundamentos da reprodução das relações capitalistas. A forma como essa transformação se manifesta em diferentes contextos territoriais, contudo, permanece uma questão empírica aberta. Em cidades médias, em particular, essa dinâmica tende a ocorrer mediada por instituições e por formas específicas de inserção regional, o que reforça a necessidade de investigar como essas mediações se configuram em contextos concretos.

Inseridas em estruturas metropolitanas dinâmicas, as cidades médias podem desempenhar funções diversas na reprodução da acumulação, articulando, em diferentes combinações, atividades produtivas, circulação e processos de valorização do solo urbano. A Região Metropolitana de Campinas (RMC) constitui um contexto privilegiado para essa análise, ao reunir municípios com elevada integração funcional, econômica e institucional, mas potencialmente heterogêneos em suas trajetórias territoriais.

Apesar disso, uma parcela significativa da literatura permanece concentrada nas grandes metrópoles, frequentemente negligenciando o papel das cidades médias e, sobretudo, as diferenças internas entre municípios inseridos na mesma estrutura metropolitana. Permanece, assim, insuficientemente explorado como municípios próximos, submetidos a condições institucionais e regionais semelhantes, organizam seus padrões de uso e ocupação do solo, bem como os mecanismos que estruturam tais dinâmicas.

É nesse contexto que se inserem os municípios de Valinhos e Paulínia. Valinhos é um município de porte médio localizado a aproximadamente 20 km de Campinas, com 126.373 habitantes em 2022 (IBGE, 2022) e economia baseada em serviços e no mercado imobiliário residencial de alto padrão. Paulínia, por sua vez, situa-se a cerca de 25 km de Campinas, com 110.537 habitantes em 2022 (IBGE, 2022), e é o maior polo petroquímico do Brasil, abrigando a Refinaria de Paulínia (REPLAN/Petrobras), a Braskem, a Syngenta e outras grandes plantas industriais.

Embora compartilhem proximidade geográfica, inserção na mesma estrutura metropolitana e indicadores institucionais e fiscais relevantes, ainda não há uma caracterização sistemática que permita compreender: (i) suas configurações institucionais, econômicas e territoriais; (ii) a forma como esses elementos se articulam internamente em cada município; (iii) seus padrões de inserção na RMC; e (iv) as relações que estabelecem com os demais municípios da região. Tampouco está claramente estabelecido em que medida essas dimensões convergem ou se diferenciam, nem quais mecanismos podem estar associados a essas variações.

Dessa forma, afasta-se a hipótese de explicações baseadas em uma suposta vocação natural dos territórios, adotando-se como ponto de partida a ideia de que as dinâmicas territoriais resultam de processos históricos, de decisões político-institucionais e da atuação seletiva de agentes econômicos. A regulação, a produção e a apropriação do solo urbano configuram, assim, dimensões centrais a serem investigadas para a compreensão da organização do espaço e das desigualdades socioespaciais. A partir desse contexto, a presente dissertação investiga como a valorização fundiária se materializa no território de municípios inseridos na mesma estrutura metropolitana, mas que desempenham funções urbanas distintas.

O objetivo geral consiste em analisar como diferentes formas de organização institucional e econômica se associam à dinâmica de uso e ocupação do solo em Valinhos e Paulínia, entre 2000 e 2020, buscando identificar os mecanismos históricos, institucionais e territoriais que as relacionam. Para alcançar esse objetivo, a pesquisa estrutura-se em três eixos analíticos principais: (i) o exame dos fundamentos teóricos da renda fundiária, da terra como mercadoria fictícia e da produção social do espaço; (ii) a caracterização das trajetórias econômicas, demográficas e territoriais de Valinhos e Paulínia no contexto da RMC, com atenção às formas de inserção metropolitana, à estrutura produtiva e aos vetores de urbanização; e (iii) a análise comparativa dos padrões de uso e ocupação do solo em

ambos os municípios, articulando-os às mediações institucionais e à atuação seletiva do capital produtivo e imobiliário.

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, comparativa e dialética-espacial, ancorada na economia política marxista e na geografia crítica. Metodologicamente, combina-se a análise documental, estatística e cartográfica.

Os dados foram selecionados com base em três critérios principais: (i) relevância para a dinâmica territorial; (ii) comparabilidade temporal; e (iii) capacidade de evidenciar processos relacionados ao uso do solo e à estrutura produtiva. Foram mobilizadas informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), da plataforma MapBiomas e de legislação urbanística, incluindo planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e de posturas. Para os dados qualitativos, realizou-se uma leitura sistemática de documentos institucionais e técnicos, utilizando procedimentos de categorização e codificação manuais dos temas recorrentes relacionados à regulação urbana e à dinâmica territorial. Nos dados quantitativos, utilizou-se análise estatística descritiva para comparar indicadores socioeconômicos e demográficos entre as regiões. A triangulação foi empregada como estratégia metodológica central, articulando informações provenientes de diferentes fontes e de diferentes tipos de dados, a fim de validar achados e fortalecer a robustez das interpretações.

A análise cartográfica foi realizada a partir do georreferenciamento e processamento de dados espaciais da expansão urbana e do uso do solo. Os resultados, quantitativos e qualitativos, foram avaliados criticamente por meio de comparação cruzada entre indicadores, mapas e documentos, visando garantir convergência e coerência analítica. A análise é complementada pela leitura cartográfica da expansão urbana e interpretação de documentos técnicos produzidos no âmbito de processos de revisão dos planos diretores.

Do ponto de vista teórico, a dissertação dialoga com a tradição marxista da renda da terra e da produção do espaço, articulando-a à noção de mercadoria fictícia de Polanyi e à abordagem institucionalista de Commons, bem como às contribuições de Lefebvre, Harvey, Sassen, Jaramillo e de outros(as) autores(as) que discutem a financeirização do solo urbano, cidades médias e o desenvolvimento desigual no Brasil. Essa articulação permite compreender a renda fundiária urbana não como fenômeno puramente locacional, mas como forma específica de captura de excedente

vinculada à produção social de vantagens territoriais, à regulação seletiva e à financeirização da moradia e do solo.

A relevância da pesquisa situa-se em dois planos complementares. No plano analítico, busca-se avançar na compreensão das formas pelas quais a valorização fundiária se materializa em cidades médias inseridas em regiões metropolitanas dinâmicas, evidenciando como diferentes combinações entre capital produtivo, renda fundiária e regulação urbana produzem trajetórias territoriais diferenciadas. No plano normativo e de políticas públicas, pretende-se oferecer subsídios para o debate sobre planejamento urbano, regulação do uso do solo e enfrentamento das desigualdades socioespaciais, ao explicitar a dimensão jurídico-institucional da produção do espaço e de seus efeitos sobre o acesso à cidade.

A dissertação organiza-se em cinco capítulos, além desta introdução. No Capítulo 2, apresenta-se o referencial teórico, discutindo a especificidade do solo nas relações capitalistas, a teoria da renda fundiária, a noção de mercadoria fictícia, a produção social do espaço e a financeirização do território, com destaque para as articulações entre economia política, geografia crítica e institucionalismo. No Capítulo 3, caracteriza-se Valinhos e Paulínia, abordando sua inserção na RMC, seus perfis demográficos e socioeconômicos, suas estruturas produtivas e seus vetores de urbanização, além de examinar a regulação urbana por meio dos planos diretores e das leis de uso e ocupação do solo. O Capítulo 4 desenvolve a análise comparativa entre os dois municípios no período 2000-2020, articulando indicadores demográficos, socioeconômicos, institucionais e territoriais para explicitar como diferentes combinações entre capital produtivo, renda fundiária e regulação urbana se materializam nos padrões de uso e ocupação desse solo. Por fim, o Capítulo 5 apresenta as considerações finais, retomando os principais resultados, discutindo os limites da pesquisa e indicando possibilidades de investigações futuras e de formulação de políticas urbanas voltadas à redução das desigualdades socioespaciais.

Ao articular fundamentos teóricos, análise empírica e comparação entre municípios, a pesquisa busca contribuir para uma leitura crítica da urbanização brasileira em cidades médias, evidenciando que o espaço não é mero cenário da acumulação, mas condição ativa de sua reprodução e, simultaneamente, campo de disputas em torno da construção de sociedades mais justas.

2 FUNDAMENTOS CRÍTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A compreensão do uso e da ocupação do solo no capitalismo exige partir do estatuto singular da terra nas relações sociais de produção. Diferentemente das mercadorias produzidas pelo trabalho humano, a terra não é resultado de um processo produtivo direto; ainda assim, é apropriada, precificada e transacionada como se fosse mercadoria. Essa contradição é constitutiva da forma como o capitalismo organiza o espaço e é central para a teoria da renda fundiária desenvolvida por Karl Marx.

Ao tratar da capitalização da renda da terra, Marx demonstra que o preço da terra não corresponde a um valor intrínseco, mas sim à antecipação de rendas futuras socialmente produzidas e apropriadas privadamente. A terra adquire, assim, um pseudo-valor, expresso em seu preço de mercado, que oculta o fato de que ela não é produzida pelo trabalho. Como afirma o autor:

A circunstância da renda capitalizada da terra se apresentar como preço ou valor da terra e, por isso, a terra ser comprada e vendida como qualquer outra mercadoria, serve a algumas apologistas como justificativas da propriedade fundiária (...). Deduzir, da compra e da venda, a renda fundiária significa, em geral, justificar sua existência a partir de sua própria existência (Marx, 2017, p. 587).

A pertinência dessa formulação reside em explicitar o movimento circular pelo qual a mercantilização da terra se legitima, convertendo uma relação social historicamente determinada em aparência naturalizada. A terra passa a ter preço não porque possua valor intrínseco, mas porque sua renda futura é capitalizada. Essa capitalização é, então, tomada como evidência de sua condição de mercadoria.

Trata-se de um processo ideológico que obscurece a base social da propriedade fundiária e legitima a apropriação privada de rendas decorrentes de condições coletivamente produzidas.

Essa leitura afasta explicações que reduziriam o uso e a ocupação do solo a fatores físicos ou técnicos. A diferenciação espacial, expressa em preços, padrões de ocupação e acessibilidade, decorre de relações sociais mediadas pela infraestrutura, por políticas públicas e por decisões institucionais. Nesse contexto, a renda fundiária urbana não é produto de uma suposta produtividade inerente à terra, mas da apropriação privada de vantagens locacionais produzidas socialmente.

Na tradição clássica, David Ricardo já havia identificado que a renda da terra não decorre do trabalho do proprietário, mas de diferenças entre as parcelas de terra. Ao definir que “*rent is that portion of the produce of the earth which is paid to the landlord for the use of the original and indestructible powers of the soil*” (Ricardo, 1817 p. 33), o autor reconhece que a renda surge da escassez relativa e da diferenciação entre terras. Sua abordagem, contudo, tende a naturalizar essas diferenças, atribuindo-as a características intrínsecas, como a fertilidade e a localização.

A crítica marxiana desloca essa interpretação ao demonstrar que tais diferenças são historicamente mediadas. A localização não é um dado natural, mas um resultado de processos de investimento, urbanização e organização do território. A “fertilidade econômica” do solo urbano decorre de sua inserção em redes de infraestrutura e circulação, produzidas por decisões coletivas e apropriadas privadamente sob a forma de renda. Karl Polanyi aprofunda essa crítica ao introduzir o conceito de mercadorias fictícias. Para o autor, terra, trabalho e dinheiro não foram produzidos para a venda, mas passaram a ser tratados como mercadorias pelo mercado capitalista. A terra, em particular, “é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem” (Polanyi, 2000).

A terra não é produzida para venda, nem pode ser separada da vida social. Sua mercantilização depende de estruturas jurídicas, políticas e financeiras que viabilizam sua circulação de mercadoria. O mercado fundiário é, portanto, uma construção institucional, e não uma realidade espontânea. Essa perspectiva destaca o papel central de leis, códigos civis, planos diretores e regulações urbanísticas na constituição dos mercados de terra e de imóveis.

A tradição institucionalista, especialmente na obra de John R. Commons, permite avançar na análise da dimensão institucional do território. Para o autor, as instituições são formas de ação coletiva que moldam, restringem e ampliam a ação individual: “*Institutions as collective action in control, liberation, and expansion of individual action*” (1931, p. 648).

Aplicada ao mercado fundiário urbano, essa definição evidencia que instrumentos como planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, normas de parcelamento e códigos de obras não apenas regulam usos, mas também organizam, de forma seletiva, as possibilidades de valorização do solo. Definem quem pode acessar, ocupar e apropriar-se de cada porção do território, sob quais parâmetros construtivos e com quais direitos de edificação.

Desse modo, o mercado de terras não preexiste às instituições; ele se constitui por meio delas. A forma como se definem zonas industriais, residenciais, comerciais ou de proteção ambiental influencia diretamente os valores fundiários e a orientação dos investimentos. A expansão do perímetro urbano, a autorização para verticalização ou a criação de eixos especiais de adensamento, por exemplo, reconfiguram hierarquias espaciais de valor e as possibilidades de captação de renda fundiária.

A dimensão espacial dessas relações é aprofundada por Henri Lefebvre, ao destacar o caráter político da produção do espaço. Segundo Henri Lefebvre, ao analisar a dimensão política do espaço:

Esquece-se também que existe um objeto total, o espaço político absoluto, o espaço estratégico que busca se impor como realidade, ao passo que é apenas uma abstração, embora dotada de poderes enormes porque lugar e meio do Poder. Donde a abstração do "usuário" e do pensamento dito crítico, que se esquecem diante dos grandes Fetiches (2006, p. 141).

O espaço urbano não é um suporte neutro; é produto de relações de poder que organizam sua forma e seus usos. O território é produzido por decisões políticas, interesses econômicos e disputas sociais, e o uso e a ocupação do solo são a expressão concreta dessas relações.

David Harvey articula essa perspectiva à dinâmica da acumulação capitalista. Ao analisar o papel da urbanização, Harvey demonstra que a cidade tem sido, ao longo da história do capitalismo, o meio-chave para a absorção de excedentes de capital e trabalho (Harvey, 2014). A urbanização não é apenas um processo demográfico ou técnico, mas também um mecanismo de reorganização espacial do capital.

A expansão urbana, a construção de infraestrutura e a valorização imobiliária funcionam como formas de absorção de excedentes e de resposta às crises, configurando o que Harvey denomina *spatial fix*. O espaço urbano torna-se, simultaneamente, condição e resultado da acumulação, palco e meio de sua reprodução. Nessa perspectiva, o solo urbano deixa de ser apenas condição da produção para se tornar elemento ativo nos circuitos de valorização. Sua incorporação à lógica capitalista converte-o em um ativo estratégico, cujo preço depende não apenas de características presentes, mas também de expectativas futuras mediadas por decisões institucionais, investimentos públicos e dinâmicas financeiras. A

dissociação entre o valor de uso e o valor de troca tende a se intensificar, reforçando o caráter especulativo da propriedade fundiária.

Na contemporaneidade, a mercantilização da terra aprofunda-se por meio da financeirização do espaço urbano. Saskia Sassen demonstra que investidores globais passaram a tratar a terra urbana como reserva de valor financeiro, evidenciando sua conversão em ativo estratégico de acumulação financeira (Sassen, 2016). Nesse processo, a terra e a habitação urbana são inseridas em circuitos globais de valorização financeira, convertendo-se em ativos negociáveis que escapam às lógicas locais de uso e de necessidade social. A financeirização transforma vizinhanças inteiras em portfólios de investimento, deslocando populações de menor renda, aprofundando a segregação socioespacial (Sassen, 2016). A valorização do solo passa a ser orientada não apenas por sua funcionalidade social, mas também por sua capacidade de gerar retornos financeiros, inserindo o território em circuitos de valorização que extrapolam os âmbitos local e nacional. Com isso, a terra urbana deixa de ser apenas mercadoria; converte-se em ativo financeiro, sujeito à lógica de portfólio, de securitização e de investimentos de curto prazo.

Essa dinâmica reforça a seletividade espacial e amplia os processos de exclusão. Áreas com maior potencial de valorização tendem a ser alvo preferencial de investimentos, enquanto populações de menor renda são progressivamente deslocadas para áreas menos servidas em termos de infraestrutura e serviços urbanos. A financeirização da moradia, analisada por autoras como Aline Marcondes Miglioli, evidencia como a transformação do solo e da habitação em ativos financeiros redefine as condições de reprodução social, subordinando o direito à cidade à lógica da rentabilidade. Ao articular tradição marxista, crítica urbana e análise institucional, Miglioli demonstra que a financeirização não apenas altera a dinâmica de valorização, mas também reconfigura o acesso à cidade, intensificando a desigualdade socioespacial. O espaço urbano passa a ser produzido segundo critérios de rentabilidade, e não por necessidade social, aprofundando a dissociação entre a cidade como valor de uso e como valor de troca.

A compreensão da renda fundiária urbana exige ir além das formulações clássicas e incorporar a especificidade do espaço urbano enquanto produto social complexo, no qual se articulam capital, Estado e estrutura produtiva. Nesse sentido, a contribuição de Samuel Jaramillo é central. Em sua obra *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2010), o autor demonstra que a renda urbana não pode ser reduzida

a diferenças naturais ou locais, devendo ser entendida como resultado de processos sociais que produzem e reorganizam o território.

Jaramillo distingue, entre outras formas, a renda primária diferencial de moradia — decorrente de diferenças de acessibilidade e de qualidade urbana entre distintas localizações — e a renda secundária diferencial, associada a diferenças de intensidade de uso do solo. Essa tipologia é particularmente útil para compreender a dinâmica fundiária de Valinhos, onde a produção de condomínios fechados em localizações privilegiadas gera rendas diferenciais que se apropriam de vantagens locais coletivamente produzidas (infraestrutura viária, serviços públicos, amenidades ambientais).

Para Jaramillo, a renda fundiária urbana decorre da apropriação privada de condições gerais de produção — infraestrutura, acessibilidade, centralidade — produzidas coletivamente, mas capturadas de forma desigual. O valor do solo urbano não se explica apenas pela sua localização física, mas também pela posição que ocupa em uma estrutura espacial historicamente construída. A cidade é uma configuração em que diferentes frações do capital e agentes sociais disputam a apropriação do espaço; a renda urbana expressa uma forma específica de captura do excedente, mediada pela urbanização e pela regulação (Jaramillo, 2010).

A incorporação dessa perspectiva permite articular a tradição marxista da renda da terra à crítica urbana contemporânea. A financeirização do espaço urbano, analisada por Sassen, Manuel Aalbers e outros, intensifica a dissociação entre o valor de uso e o valor de troca, ao transformar terra e habitação em ativos globais (Vergara-Perucich; Boano, 2020). A valorização do solo passa a depender de expectativas financeiras que orientam a produção de espaços seletivos e segmentados.

Nesse quadro, a mediação institucional ganha relevo. A produção e a valorização do espaço não ocorrem em vazio normativo, mas são estruturadas por instrumentos jurídicos e políticas públicas — como planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, códigos de obras, legislação fundiária e ambiental. Tais instrumentos não apenas regulam o território, mas também organizam, de forma seletiva, as possibilidades de valorização, definindo usos, densidades e padrões de ocupação em cada porção do espaço urbano.

A leitura de Lefebvre, ao enfatizar o caráter político do espaço, reforça a ideia de que essas decisões não são neutras. A organização do território resulta de disputas entre diferentes agentes — Estado, capital e sociedade —, sendo o uso e a

ocupação do solo expressão concreta dessas disputas. A distribuição desigual de infraestrutura, serviços e oportunidades reflete a forma como essas relações de poder se materializam no espaço (Sene *et al.*, 2020).

No contexto brasileiro, a dinâmica da renda fundiária e da produção do espaço é marcada por heranças de concentração fundiária, desenvolvimento regional desigual e estruturas de dominação racial e de classe. A industrialização brasileira ocorreu de forma espacialmente concentrada — processo amplamente documentado por Wilson Cano em *Raízes da Concentração Industrial em São Paulo* (1977) —, reforçando desigualdades regionais e estruturando um padrão de desenvolvimento profundamente assimétrico. A Região Metropolitana de Campinas, inserida nesse processo como polo de desconcentração industrial a partir dos anos 1970, expressa, de forma exemplar, as contradições desse modelo: elevado dinamismo econômico convivendo com intensa segregação socioespacial e com desigualdade no acesso à cidade (Salles; Bueno, 2013). Esse processo se projeta diretamente na organização do espaço urbano, na medida em que diferentes localidades passam a desempenhar funções específicas na reprodução da acumulação.

Lélia Gonzalez contribui de maneira fundamental também para este debate ao incorporar a dimensão racial a essa análise. Sua reflexão evidencia que a organização do espaço no Brasil está profundamente vinculada à reprodução de

hierarquias raciais e sociais. A segregação socioespacial não é apenas resultado de dinâmicas econômicas, mas também de um processo histórico que define quem pode ocupar determinados espaços e em que condições. As formas de valorização do solo urbano, ao se articularem com essas estruturas, tendem a reforçar desigualdades existentes, reproduzindo padrões de exclusão que se manifestam na distribuição desigual de infraestrutura, serviços e possibilidades de mobilidade social. Ao articular raça, classe e território, sua reflexão remete à necessidade de compreender a produção do espaço urbano no Brasil como processo permeado por múltiplas opressões e desigualdades (Gonzalez, 2020).

A renda fundiária, a financeirização e a regulação seletiva do solo operam sobre uma base social já profundamente hierarquizada, o que amplia os efeitos excludentes da valorização imobiliária e da expansão urbana. Essa hierarquização se expressa, em Paulínia, na distribuição desigual dos riscos ambientais do complexo petroquímico entre grupos sociais distintos, onde bairros populares tendem a se localizar mais perto das zonas industriais e de amortecimento; e, em Valinhos, na

exclusão de populações de menor renda do acesso a condomínios e loteamentos de alto padrão e na distribuição espacial dos condomínios fechados e das áreas de menor infraestrutura, corroborando diretamente às hierarquias de raça e classe historicamente sedimentadas apontadas por Lélia Gonzalez.

Apesar dessas constatações, persiste a lacuna de análise empírica detalhada sobre como raça e classe se espacializam nos territórios dos dois municípios. Futuras pesquisas poderiam superar essa limitação por meio do uso de microdados por setor censitário, integrando variáveis de cor/raça e renda em análises cartográficas e estatísticas espaciais. Estratégias como georreferenciamento do perfil racial e socioeconômico da população e a sobreposição com diferentes zonas de uso do solo permitiriam mapear de forma mais precisa a correlação entre desigualdade socioespacial, parâmetros urbanísticos e localização de grupos sociais específicos. Essa abordagem contribuiria tanto para o aprofundamento do debate acadêmico quanto para fornecer subsídios empíricos robustos ao planejamento urbano e à formulação de políticas públicas orientadas para a equidade territorial.

Entre os conceitos mobilizados nesta dissertação, a noção de regulação seletiva merece uma definição precisa antes de ser aplicada à análise dos municípios.

Entende-se por regulação seletiva o conjunto de instrumentos jurídico-institucionais — planos diretores, leis de zoneamento, parâmetros de parcelamento, normas ambientais — que, ao regular o uso e a ocupação do solo, produzem efeitos diferenciados sobre distintos agentes e grupos sociais, favorecendo determinadas formas de valorização fundiária e restringindo outras. A regulação não é neutra: ela organiza, de forma seletiva, quem pode acessar quais porções do território, em que condições e com quais direitos de edificação. Essa seletividade não resulta necessariamente de uma intenção explícita, mas emerge da interação entre interesses econômicos, capacidade de influência política e estruturas institucionais historicamente sedimentadas. No contexto dos municípios analisados, a regulação seletiva manifesta-se tanto na definição de zonas residenciais de alto padrão em Valinhos quanto na delimitação de zonas industriais e de faixas de amortecimento em Paulínia, como se demonstrará nos capítulos seguintes.

3 CARACTERIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS E VETORES DE URBANIZAÇÃO REGRAS DE APRESENTAÇÃO

Valinhos e Paulínia integram a Região Metropolitana de Campinas (RMC), um dos principais polos econômicos do interior paulista, caracterizado por forte integração funcional entre os municípios, elevada diversificação produtiva e presença de infraestrutura logística estratégica em escala regional e nacional. A RMC articula atividades industriais, de serviços avançados, de comércio e de pesquisa e desenvolvimento, constituindo um território no qual as relações entre centros e subcentros urbanos se organizam de forma complexa e hierarquizada.

Nesse contexto, a inserção de Valinhos e Paulínia na RMC não é homogênea, tampouco secundária. Ao contrário, cada município cumpre funções específicas na divisão metropolitana do trabalho, expressas em sua organização territorial e nas formas de articulação entre o capital produtivo, a renda fundiária e a regulação institucional. Embora compartilhem proximidade geográfica, acesso à mesma malha rodoviária estrutural (em especial às rodovias que conectam a região à metrópole de São Paulo e a outros centros) e pertencimento ao mesmo arranjo institucional metropolitano, Valinhos e Paulínia apresentam trajetórias diferenciadas de urbanização e de uso do solo.

De forma sintética, Paulínia consolidou-se como polo industrial e logístico, ancorado em atividades de alta intensidade de capital fixo, com destaque para o complexo petroquímico e a infraestrutura associada ao refino, ao armazenamento e à distribuição de combustíveis e derivados. Essa configuração condiciona a organização territorial do município, que abriga extensas áreas industriais, zonas de proteção ambiental e faixas de segurança, além de equipamentos logísticos de grande porte.

Valinhos, por sua vez, assumiu, sobretudo nas últimas décadas, a função de espaço residencial de alto valor fundiário, destinado majoritariamente a camadas de renda média e alta. Sua localização estratégica, entre Campinas e a Região Metropolitana de São Paulo, somada à infraestrutura viária e à imagem de cidade com qualidade de vida, contribuiu para a intensificação da valorização imobiliária e para a expansão de condomínios fechados, loteamentos planejados e bairros de baixa densidade.

Essas funções diferenciadas na RMC não decorrem de supostas “vocações naturais” dos territórios, mas de processos históricos, decisões político-institucionais

e estratégias seletivas do capital. No caso de Paulínia, a consolidação como polo industrial tem raízes no processo de desconcentração industrial da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) em direção ao interior paulista, intensificado a partir dos anos 1970 no contexto do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND). Do ponto de vista da regulação urbana, essa trajetória se consolida institucionalmente por meio de sucessivas edições do Plano Diretor. Paulínia aprovou seu primeiro PD em 2006 (Lei Complementar nº 33), revisado em 2018, o qual institucionaliza as zonas industriais, as faixas de amortecimento e os eixos de expansão residencial ao sul. Valinhos, por sua vez, aprovou seu PD em 2008 (Lei Complementar nº 36), também revisado em 2018, que consolida os parâmetros de baixa densidade nas zonas residenciais de alto padrão e formaliza as ZEIS em áreas periféricas. Essa trajetória normativa é expressiva: a regulação urbanística não apenas registra o que já existe, mas também antecipa e consolida padrões de uso do solo que beneficiam determinados agentes e formas de valorização fundiária.

A decisão estratégica da Petrobras de instalar a Refinaria de Paulínia (REPLAN) em 1972 — motivada por critérios logísticos, disponibilidade de área e proximidade ao mercado consumidor do interior paulista — foi o vetor inaugural que atraiu, nas décadas seguintes, um conjunto de indústrias petroquímicas e químicas interdependentes. Esse processo é expressão do que Cano (1977) denomina “concentração industrial condicionada pelo Estado”: a localização das grandes plantas produtivas não resulta apenas de forças de mercado, mas também de decisões político-institucionais que direcionam investimentos públicos e geram externalidades positivas para o capital privado.

Em Valinhos, por outro lado, a trajetória histórica é distinta: o município se desenvolveu a partir de uma base agrária voltada à fruticultura — especialmente à produção de figos e uvas, que lhe conferiu a alcunha de “Capital do Figo” —, moldando uma estrutura fundiária de pequenas e médias propriedades rurais e uma imagem territorial associada à qualidade ambiental, à arborização e ao modo de vida interiorano. Essa herança agrária foi gradualmente convertida em ativo imobiliário: a imagem de “cidade verde” e de qualidade de vida, somada à proximidade de Campinas e à expansão da malha viária regional, tornou Valinhos um destino preferencial para camadas de renda média e alta em busca de moradia fora das metrópoles. A “fertilidade econômica” do solo de Valinhos — no sentido que Marx (2017) e Jaramillo (2010) atribuem à produção social de vantagens territoriais — não

é, portanto, natural, mas historicamente construída pela combinação entre a herança agrária, a infraestrutura viária e as estratégias do capital imobiliário.

Compreender como essa inserção metropolitana se articula à dinâmica de uso e ocupação do solo em cada município é fundamental para explicar as divergências observadas entre Valinhos e Paulínia no período de 2000–2020. A análise demográfica de Valinhos e Paulínia entre 2000 e 2020 evidencia ritmos intensos de crescimento populacional, ainda que com padrões distintos de distribuição territorial e de perfil social. Em ambos os municípios, o incremento populacional acompanha a expansão urbana da RMC, mas é mediado por estratégias de produção do espaço e por estruturas produtivas distintas.

Em Valinhos, o aumento da população está articulado à expansão de áreas residenciais voltadas a segmentos de renda média e alta, frequentemente materializadas em condomínios horizontais, loteamentos fechados e bairros com padrão construtivo elevado. A densidade demográfica média tende a permanecer moderada, visto que a urbanização se apoia em baixos coeficientes de ocupação do solo e em grandes lotes. Isso intensifica a pressão sobre a terra urbanizável e reforça o caráter seletivo do acesso à cidade.

Os dados da Tabela 1 evidenciam ritmos de crescimento distintos entre os dois municípios. O crescimento expressivo de Paulínia entre 2000 e 2010 (+86,7%) reflete a aceleração das atividades industriais e logísticas associadas ao complexo petroquímico, que atraiu mão de obra e estimulou a construção de conjuntos habitacionais. Em Valinhos, a população atingiu 126.373 habitantes em 2022 (IBGE, 2022). Ambos os municípios apresentam Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) elevado, com Valinhos registrando 0,819 e Paulínia 0,816, valores considerados “muito altos” pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), situando-os entre os mais desenvolvidos do estado de São Paulo, ainda que os mecanismos que sustentam esse desempenho sejam estruturalmente distintos. Conforme aponta Harvey (2014), a urbanização capitalista produz desenvolvimento geográfico desigual mesmo no interior de regiões dinâmicas, na medida em que diferentes porções do território assumem funções específicas na divisão metropolitana do trabalho.

Tabela 1 – População total, taxa de crescimento e densidade demográfica de Valinhos e Paulínia em 2000, 2010 e 2022.

Indicador	Valinhos	Paulínia
População (2000)	82.973 hab.	51.242 hab.
População (2010)	106.968 hab.	95.653 hab.
População (2022)	126.373 hab.	110.537 hab.
Crescimento (2000–2010)	+28,9%	+86,7%
Crescimento (2010–2022)	+18,1%	+15,6%
Área territorial	148,5 km ²	139,7 km ²
Densidade demográfica (2022)	850,8 hab./km ²	791,2 hab./km ²
IDHM (2010)	0,819	0,816

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: A densidade demográfica apresentada é a densidade bruta municipal, calculada com base na área total do município. Esse indicador não captura o adensamento seletivo por tipo de zona de uso do solo: em Valinhos, a densidade média de 850 hab./km² subestima o adensamento real nos condomínios horizontais e nos loteamentos fechados, que concentram a população em parcelas restritas do território, com baixos coeficientes de aproveitamento. Para a análise da tipologia de ocupação e dos parâmetros urbanísticos por zona, consulte as tabelas 8 e 9.

Em Paulínia, por outro lado, o crescimento populacional ocorre em um território onde parcelas significativas da superfície municipal são ocupadas por atividades industriais e logísticas, bem como por áreas de proteção ambiental associadas ao complexo petroquímico. A densidade urbana concentra-se em bairros residenciais e conjuntos habitacionais que, em geral, se localizam a certa distância das principais plantas industriais, devido a exigências de segurança, normas ambientais e diretrizes de planejamento urbano.

Do ponto de vista socioeconômico, ambos os municípios apresentam níveis médios de renda e indicadores de escolaridade acima da média nacional, o que reflete sua inserção em uma economia regional dinâmica. Contudo, a forma como essa renda se produz e se distribui difere. Em Paulínia, o peso do setor industrial e das atividades correlatas na estrutura do emprego e do produto municipais é considerável, conferindo

centralidade à renda do trabalho associada à produção material e à circulação de mercadorias. Em Valinhos, a base econômica está mais diretamente articulada a serviços, comércio e atividades ligadas à reprodução social de camadas de renda elevada, além de um mercado imobiliário aquecido que captura renda fundiária e patrimonial.

Os dados da Tabela 2 revelam um contraste estrutural entre os dois municípios. Paulínia registrou o maior produto interno bruto (PIB) *per capita* do Brasil em 2017 (R\$ 344.847,17) (IBGE, 2019), posição sustentada pela produção da Refinaria de Paulínia (REPLAN/Petrobras) e do polo petroquímico, que inclui instalações da Braskem, da Invista e da Syngenta (Marques, 2010). Esse dado, porém, não se traduz automaticamente em bem-estar distribuído: o IBGE registra que Paulínia estava na 40ª posição na classificação de Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) mesmo quando liderava o PIB *per capita*, evidenciando a dissociação entre riqueza produzida e condições de vida da população. Esse fenômeno é compatível com a crítica de Harvey (2014) ao desenvolvimento geográfico desigual: a concentração de riqueza produtiva em determinados pontos do território não elimina — e pode aprofundar — as desigualdades internas. Em Valinhos, a renda *per capita* média (R\$ 1.287,00 em 2010) é ligeiramente superior à de Paulínia (R\$ 1.198,00), mas distribui-se de forma mais concentrada entre os estratos médios e altos, refletindo a função residencial do município — dinâmica que Jaramillo (2010) associa à renda primária diferencial de moradia, pela qual a terra urbana se valoriza não pelo potencial produtivo, mas pela capacidade de atrair e reter camadas de renda elevada.

Tabela 2 – Indicadores socioeconômicos selecionados de Valinhos e Paulínia (2010-2022)

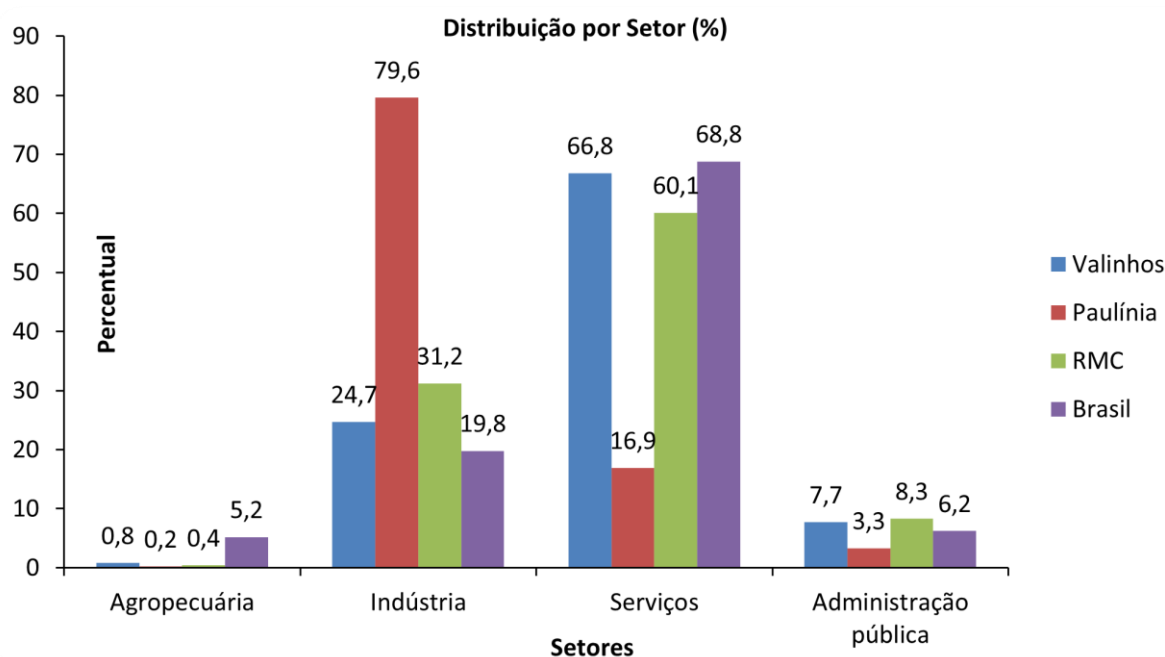
Indicador	Valinhos	Paulínia
PIB per capita (2021, R\$)	59.842,76	300.000,00 (estimado)
PIB per capita (2017, R\$)	—	344.847,17 (maior do Brasil)
Renda per capita média (2010, R\$)	1.287,00	1.198,00
Escolarização (6–14 anos, 2022)	99,2%	98,7%
Participação da indústria no PIB (2020, %)	25%	80%
Participação dos serviços no PIB (2020, %)	70%	18%

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: PIB *per capita* em valores correntes.

O Gráfico 1 evidencia que Paulínia constitui uma exceção notável ao padrão brasileiro de urbanização: enquanto a média nacional e a própria RMC são dominadas pelo setor de serviços — padrão que reflete o caráter predominantemente terciário da urbanização brasileira, diferente da urbanização europeia, onde a cidade se formou historicamente pela indústria —, Paulínia inverte essa lógica, com quase 80% do PIB gerado pela indústria. Valinhos, por sua vez, alinha-se ao padrão nacional de terciarização, com os serviços respondendo por 66,8% do produto municipal em 2020 (SEADE, 2021). Essa comparação reforça a tese de Cano (1977) sobre a especificidade da industrialização paulista: a RMC representa uma “quase exceção” ao padrão brasileiro, caracterizada pela concentração de municípios com forte base industrial em um contexto nacional majoritariamente terciário (Moraes; Steinberger, 2019). Paulínia é o caso mais extremo dessa exceção, enquanto Valinhos ilustra a tendência de reconversão funcional de municípios médios em direção à especialização residencial e de serviços.

Gráfico 1 – Participação setorial no PIB – Valinhos, Paulínia, Região Metropolitana de Campinas (RMC) e Brasil – 2020 (em %)



Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Setor de serviços inclui o comércio.

Essa caracterização demográfica e socioeconômica reforça a interpretação de que Valinhos e Paulínia, embora compartilhem a mesma inserção metropolitana, participam de maneira diferenciada da acumulação regional: em Paulínia, por meio da concentração de capital produtivo e de infraestrutura industrial; em Valinhos, pela centralidade da valorização imobiliária e da renda fundiária urbana.

As diferenças na estrutura produtiva de Valinhos e Paulínia são decisivas para compreender seus padrões de uso e ocupação do solo. Em Paulínia, a presença do complexo petroquímico e de atividades industriais correlatas constitui um núcleo produtivo de alta intensidade de capital fixo, que demanda infraestrutura logística, energética e ambiental específica. Terminais de armazenamento, dutos, plantas industriais e redes de transporte de grande capacidade estruturam o território, definindo zonas industriais e corredores de circulação.

A Tabela 3 confirma, em conjunto com o Gráfico 1, a hipótese central da pesquisa: Paulínia é um município cuja dinâmica econômica é dominada pela indústria — sobretudo pelo refino de petróleo e pela petroquímica —, enquanto Valinhos apresenta uma trajetória de terciarização crescente. A redução da participação industrial em Valinhos (de 32,4% para 24,7%) e o avanço dos serviços (de 58,9% para

66,8%) entre 2010 e 2020 expressam a reconfiguração funcional do município na divisão metropolitana do trabalho da RMC. Essa transição tem implicações diretas sobre a dinâmica fundiária: à medida que a base produtiva se desloca para serviços e consumo de alta renda, a terra urbana tende a ser valorizada não pelo potencial produtivo, mas pela capacidade de gerar renda da moradia — dinâmica que Jaramillo (2010) denomina renda primária diferencial de moradia. Em Paulínia, a manutenção da participação industrial acima de 79% do PIB confirma que o município constitui o que Santos (2006) descreve como o conceito de “fixo” de grande escala na rede metropolitana: uma concentração de objetos técnicos e de infraestrutura produtiva que condiciona os fluxos econômicos regionais e define a inserção do município na divisão territorial do trabalho.

Tabela 3 – Composição do PIB municipal por setor de atividade – Valinhos e Paulínia – 2010 e 2020 (em %)

Setor	Valinhos		Paulínia	
	2010	2020	2010	2020
Agropecuária	1,2%	0,8%	0,3%	0,2%
Indústria	32,4%	24,7%	83,1%	79,6%
Serviços	58,9%	66,8%	13,5%	16,9%
Administração pública	7,5%	7,7%	3,1%	3,3%

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Setor de serviços inclui o comércio.

Essa configuração reforça a leitura de Paulínia como espaço em que a lógica predominante de valorização está associada ao capital produtivo, ainda que a renda fundiária também desempenhe papel relevante na definição de localizações industriais e na disputa por áreas aptas à expansão das atividades econômicas. A própria regulação urbana e ambiental, ao delimitar zonas industriais, áreas de amortecimento e restrições à ocupação residencial em determinados setores, contribui para organizar, de forma seletiva, a valorização do solo.

Em Valinhos, a trajetória recente indica uma reconfiguração da base produtiva, com redução relativa do peso de atividades industriais tradicionais e aumento da centralidade de serviços e comércio. Simultaneamente, o mercado imobiliário ganha relevo, tanto na produção de moradias quanto na constituição da terra urbana como ativo de valorização patrimonial.

A Tabela 4 reforça, em relação ao emprego, as tendências identificadas na composição do PIB (Tabela 3). Em Valinhos, a participação da indústria de transformação recuou de 41,3% para 28,6%, enquanto o setor de serviços avançou de 28,6% para 38,4%, indicando a reconfiguração da base econômica local em direção a atividades de serviços especializados. Em Paulínia, a indústria de transformação permanece dominante, com 47,8% em 2020, ainda que tenha apresentado um leve recuo, fenômeno relacionado à maturidade do complexo petroquímico e à diversificação de atividades logísticas. Esse movimento acompanha o redesenho regional, uma vez que a Região Administrativa de Campinas elevou sua participação no Valor da Transformação Industrial de 25,5% em 2003 para 33,1% em 2021, enquanto a Região Metropolitana de São Paulo caiu de 40,5% para 28,4% no mesmo período (SEADE, 2023).

Tabela 4 – Estrutura do emprego formal por setor – Valinhos e Paulínia – 2000 e 2020

Setor	Valinhos		Paulínia	
	2010	2020	2010	2020
Indústria de transformação	41,3%	28,6%	52,4%	47,8%
Construção civil	4,2%	6,1%	3,8%	5,2%
Comércio	14,7%	18,3%	9,1%	11,4%
Serviços	28,6%	38,4%	18,7%	22,9%
Administração pública e outros	11,2%	8,6%	16,0%	12,7%

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

O crescimento da construção civil em ambos os municípios — de 4,2% para 6,1% em Valinhos e de 3,8% para 5,2% em Paulínia — indica a importância crescente do setor imobiliário como componente da dinâmica econômica local, sinalizando a financeirização progressiva do espaço construído. Esse processo é compatível com a análise de Sassen e Ufer (2021), segundo a qual as cidades médias inseridas em regiões metropolitanas dinâmicas tendem a ser progressivamente incorporadas a circuitos globais de valorização financeira, com a construção civil e o mercado imobiliário funcionando como canais de absorção de excedentes de capital, um processo documentado no contexto da RMC que demonstra a captura privada de mais-valias fundiárias decorrentes de investimentos públicos em infraestrutura viária e de saneamento.

Essa combinação favorece a consolidação de Valinhos como município cuja função urbana central, na divisão metropolitana do trabalho, é abrigar populações de rendimento mais elevado, muitas vezes vinculadas a postos de trabalho localizados em Campinas e em outros municípios da RMC. A cidade passa, assim, a funcionar como espaço de residência e consumo, no qual a renda fundiária e a renda da moradia desempenham papel central na reprodução de estratos de renda média e alta.

A urbanização de Valinhos entre 2000 e 2020 é marcada pela expansão de áreas residenciais de baixa e média densidade, predominantemente voltadas a segmentos de renda média e alta. A análise cartográfica do período evidencia a conversão progressiva de glebas rurais e periurbanas em loteamentos fechados, condomínios horizontais e bairros planejados, especialmente ao longo de eixos viários que conectam o município a Campinas e a outros polos da RMC.

A análise da cobertura e uso do solo nos municípios de Paulínia e Valinhos, no período de 2000 a 2020, permite identificar trajetórias distintas de urbanização, associadas às suas funções econômicas e formas de inserção territorial na Região Metropolitana de Campinas.

No caso de Paulínia, a configuração observada no ano de 2000 (anexo A) evidencia uma base territorial ainda marcada pela predominância de áreas agropecuárias, com presença relevante de vegetação nativa e menor densidade urbana. Em 2010 (anexo A), observa-se uma intensificação do processo de urbanização, com expansão das áreas impermeabilizadas e maior articulação entre zonas industriais e áreas urbanas. Já em 2020 (anexo A), o padrão urbano encontra-

se consolidado, com significativa ampliação das áreas urbanizadas e redução relativa de áreas naturais, refletindo o papel do município como polo industrial regional.

Em Valinhos, por sua vez, o cenário de 2000 (anexo B) revela um território com predominância de usos rurais e menor densidade urbana. Em 2010 (anexo B), observa-se a expansão de áreas residenciais, associada à valorização imobiliária e à crescente função do município como espaço de moradia na região. Em 2020 (anexo B), esse padrão se consolida, com intensificação da urbanização voltada a segmentos de média e alta renda, resultando em maior fragmentação territorial e transformação do uso do solo.

A análise comparativa entre os municípios evidencia que, enquanto Paulínia apresenta uma dinâmica de urbanização fortemente vinculada à sua base industrial, Valinhos se caracteriza por um padrão de crescimento associado à valorização imobiliária e à expansão residencial. Essas diferenças reforçam o papel das estruturas produtivas, institucionais e territoriais na conformação dos padrões de uso e ocupação do solo em cidades médias.

Entre 2000 e 2010, a expansão concentrou-se em condomínios horizontais fechados e em loteamentos de alto padrão; entre 2010 e 2020, o vetor de crescimento se diversificou, incorporando loteamentos de médio padrão e de empreendimentos mistos. Esse padrão de expansão é coerente com a análise de Lefebvre (2008) sobre a produção política do espaço: a fronteira urbana não se expande de forma aleatória, mas segundo vetores definidos por decisões institucionais — revisões do perímetro urbano, alterações de zoneamento — e por estratégias do capital imobiliário, que antecipa valorizações fundiárias ao incorporar glebas rurais ao mercado urbano. A proliferação de condomínios fechados está associada à apropriação privada de infraestruturas urbanas custeadas por recursos públicos (Alfredo, 2023).

Esses vetores de expansão não decorrem apenas do crescimento demográfico, mas também de um conjunto de decisões institucionais que ampliam a fronteira urbana e redefinem os usos do solo por meio de alterações em planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, parâmetros de parcelamento e índices urbanísticos. A transformação de áreas antes destinadas à produção agrícola ou de baixa ocupação em zonas de expansão urbana cria oportunidades de captura de renda fundiária para proprietários de terra, incorporadoras e agentes imobiliários.

Do ponto de vista socioespacial, a proliferação de condomínios fechados e de loteamentos de acesso controlado fragmenta o tecido urbano, restringindo o uso

dos espaços a determinados grupos sociais e reforçando barreiras físicas e simbólicas entre áreas de alta valorização e setores populares. A oferta de infraestrutura e serviços acompanha, de forma seletiva, esses empreendimentos, contribuindo para uma distribuição desigual de equipamentos urbanos no território.

Ao longo do período analisado, a expansão residencial de Valinhos não ocorreu de forma homogênea, mas acompanhou mudanças no perfil dos empreendimentos aprovados, em sua localização predominante e no público de renda a que se destinavam. Observa-se a passagem de formas mais abertas e dispersas de ocupação, como loteamentos e chácaras, para empreendimentos fechados, horizontalizados e, posteriormente, de mais alto padrão, concentrados em eixos viários estratégicos e áreas de expansão valorizadas do município. Esse movimento evidencia a articulação entre produção imobiliária, seletividade territorial e segmentação socioespacial. Nesse sentido, o quadro 1 sintetiza a tipologia dos empreendimentos residenciais em Valinhos por período, entre 2000 e 2020.

Quadro 1 – Tipologia dos empreendimentos residenciais em Valinhos por período – 2000–2020

Período	Tipologia predominante	Localização	Perfil de renda
2000-2005	Loteamentos abertos; chácaras	Periferia norte e leste	Média
2005-2010	Condomínios horizontais fechados	Eixos SP-088 e SP-065	Média-alta
2010-2015	Condomínios de alto padrão; clubes residenciais	Sul e oeste do município	Alta
2015-2020	Loteamentos fechados; empreendimentos mistos	Áreas de expansão periurbana	Média e alta

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Valinhos, referentes a alvarás e aprovações de loteamentos (2000–2020).

Ao analisar a estrutura produtiva e logística de Paulínia, observa-se que a presença de grandes complexos industriais e infraestruturas associadas desempenha papel central na organização do território. Esses empreendimentos não apenas

concentram atividades econômicas estratégicas, mas também impõem restrições específicas à ocupação residencial em seu entorno, seja por exigências de segurança, seja por condicionantes ambientais. Tais limitações contribuem para a formação de zonas de amortecimento e para a segregação funcional do espaço urbano, influenciando diretamente os padrões de uso e ocupação do solo. Nesse sentido, a tabela 5 apresenta os principais estabelecimentos industriais e logísticos de Paulínia e seus respectivos raios de influência territorial em 2020.

Tabela 5 – Principais estabelecimentos industriais e logísticos de Paulínia e seus raios de influência territorial (2020)

Estabelecimento	Setor	Área aproximada (ha)	Raio de restrição residencial
REPLAN (Petrobras)	Refino de petróleo	~ 600 ha	2 km (faixa de segurança)
Braskem	Petroquímica	~ 120 ha	1 km
Syngenta	Agroquímica	~ 80 ha	500 m
Invista (DuPont)	Fibras sintéticas	~ 60 ha	500 m
VLI Logística	Logística/ferrovia	~ 200 ha	Corredor ferroviário
Terminais de combustíveis	Armazenamento	~ 150 ha	1 km

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Raios de restrição residencial baseados nas faixas de segurança definidas pela CETESB e pelo Plano Diretor de Paulínia (Lei Complementar nº 33/2006, revisão de 2018).

A presença dessas instalações industriais de grande porte impõe condicionantes territoriais significativos à urbanização residencial de Paulínia. As faixas de segurança e as restrições ambientais associadas ao complexo petroquímico limitam a expansão residencial em determinados setores, ao mesmo tempo em que criam zonas de amortecimento (ZA) que segregam espacialmente os usos do solo. Esse condicionamento é, ao mesmo tempo, técnico e político: as normas de zoneamento que definem as faixas de restrição são produtos de decisões institucionais que refletem, como aponta Commons (1931), a ação coletiva em suas

dimensões de controle e de liberação da ação individual. A regulação ambiental e urbanística, nesse sentido, não apenas protege populações de riscos industriais, mas também organiza, de forma seletiva, as possibilidades de uso e de valorização do solo.

A urbanização de Paulínia é fortemente marcada por condicionantes técnicos e regulatórios associados à indústria pesada, resultando em um peso significativo de zonas de uso intensivo do solo (indústria, logística, infraestrutura) e padrões de adensamento residencial diferenciados (Fagundes; Matias, 2015; Martins; Bargas; Matias, 2016). A geografia urbana resulta de uma negociação permanente entre exigências da produção e necessidades de reprodução social, mediada pela regulação urbana e ambiental.

A caracterização dos municípios e de seus vetores de urbanização permite identificar tanto elementos comuns quanto diferenças estruturais entre Valinhos e Paulínia.

Entre as convergências, destacam-se:

- a) Inserção comum na RMC: ambos os municípios compartilham infraestrutura regional, fluxos de mobilidade e articulação econômica com Campinas e outros centros urbanos, participando da mesma totalidade metropolitana.
- b) Indicadores socioeconômicos superiores à média nacional: Paulínia exibe níveis médios de renda e de escolaridade superiores aos do país, conforme o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal e o Produto Interno Bruto *per capita* (Martins; Bargas; Matias, 2016; Scalabrin; Campos, 2016). Valinhos também figura com destaque nos índices de desenvolvimento humano.
- c) Atuação decisiva da regulação urbana: instrumentos como planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e zoneamento desempenham papel central na organização dos padrões de expansão e adensamento, moldando a direção dos vetores de urbanização.

As divergências, contudo, são decisivas para a compreensão da dinâmica de uso e ocupação do solo no período analisado:

- a) Função urbana predominante: em Paulínia, os vetores de urbanização estão associados à consolidação de um polo industrial e logístico, estruturado em torno de atividades de alta intensidade de capital fixo. Em Valinhos, a urbanização é guiada pela consolidação de um espaço residencial de alto valor fundiário, com forte presença de condomínios fechados e de loteamentos planejados.
- b) Forma de valorização do solo: em Paulínia, a valorização fundiária relaciona-se diretamente à localização em relação à infraestrutura produtiva e logística, bem como à capacidade de compatibilizar usos industriais e residenciais. Em Valinhos, a valorização do solo urbano se estrutura principalmente pela produção imobiliária destinada a segmentos de renda média e alta, articulada à financeirização da moradia.
- c) Expressão da desigualdade socioespacial: em Valinhos, a segregação se manifesta sobretudo pela fragmentação do tecido urbano em enclaves residenciais de alto padrão, dotados de infraestrutura privada, em contraste com áreas populares, com menor oferta de equipamentos e serviços. Em Paulínia, a desigualdade se manifesta, entre outros aspectos, pela distribuição desigual de riscos e impactos ambientais, bem como pela diferenciação na oferta de infraestrutura entre bairros mais próximos e mais distantes das zonas industriais.

Essa comparação preliminar fornece os elementos necessários para a análise comparativa aprofundada desenvolvida no capítulo seguinte, no qual se examinam, de forma articulada, indicadores demográficos, socioeconômicos, institucionais e territoriais, com o objetivo de explicitar como diferentes combinações entre capital produtivo, renda fundiária e regulação urbana se materializam nos padrões de uso e ocupação do solo de Valinhos e Paulínia entre 2000 e 2020.

Para orientar a leitura, a análise comparativa será estruturada a partir dos seguintes eixos: (i) caracterização da estrutura produtiva local e suas formas de inserção na economia regional; (ii) análise das dinâmicas demográficas e dos padrões de distribuição socioespacial da renda; (iii) exame das normas e instrumentos de regulação urbana, incluindo parâmetros urbanísticos e zoneamento; e (iv) identificação dos padrões espaciais de expansão, uso e ocupação do solo; com

destaque para as estratégias de valorização fundiária e os efeitos sobre a organização do território.

A incorporação da dimensão espacial à análise da acumulação capitalista permite compreender que o território não é apenas reflexo das dinâmicas econômicas, mas também parte constitutiva de sua reprodução (Silva, 2020). A urbanização deve ser entendida como processo intrinsecamente vinculado à lógica de expansão do capital: o espaço urbano torna-se, simultaneamente, meio de absorção de excedentes, condição de produção e campo de disputas em torno da apropriação da renda fundiária (Boito, 2020). Essa perspectiva, desenvolvida por Harvey (2014) e Lefebvre (2008), apresenta como hipótese central desta pesquisa que Valinhos e Paulínia — dois municípios inseridos na mesma estrutura metropolitana — apresentam formas distintas, mas complementares, de articulação entre capital, território e regulação institucional: a primeira, predominantemente estruturada pela valorização rentista e patrimonial do solo; a segunda, pela lógica produtiva e logística do capital industrial.

No caso brasileiro, as regiões metropolitanas expressam, de modo particularmente intenso, essa articulação entre a acumulação e a produção do espaço. A Região Metropolitana de Campinas, em especial, combina elevado dinamismo econômico com forte heterogeneidade territorial, reunindo municípios com estruturas produtivas distintas, diferentes níveis de integração funcional e desigualdades internas significativas.

As cidades médias inseridas nessas regiões não podem ser compreendidas como meras periferias das metrópoles principais. Elas desempenham funções estratégicas na divisão regional do trabalho, articulando a produção industrial e de serviços, a circulação e a valorização imobiliária. Municípios como Valinhos e Paulínia assumem papéis diferenciados, porém, complementares, na reprodução da acumulação regional: ora como polos industriais e logísticos, ora como espaços residenciais de alto valor fundiário.

A proximidade geográfica e a integração funcional, contudo, não implicam homogeneidade. Diferentes arranjos institucionais e econômicos produzem trajetórias urbanas específicas, resultando em padrões diversos de uso e ocupação do solo. A valorização do solo urbano não pode ser compreendida como resultado de uma lógica uniforme, mas como expressão de processos diferenciados de produção do espaço,

nos quais se articulam decisões políticas, estratégias econômicas e dinâmicas territoriais.

Nesse quadro, a análise comparativa entre municípios inseridos numa mesma região metropolitana — como Valinhos e Paulínia na RMC — torna-se decisiva para evidenciar como distintas combinações entre estrutura produtiva, regulação urbana e renda fundiária se materializam em configurações espaciais específicas. O uso e a ocupação do solo, nessa perspectiva, deixam de ser mera descrição de padrões espaciais e passam a ser investigados como expressões concretas dos mecanismos de produção do espaço e de reprodução das desigualdades socioespaciais.

4 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE VALINHOS E PAULÍNIA (2000-2020)

4.1 ESTRUTURA PRODUTIVA E FORMAS DE VALORIZAÇÃO DO SOLO

A comparação entre Valinhos e Paulínia no período de 2000 a 2020 revela que, embora ambos os municípios estejam inseridos na mesma estrutura metropolitana, suas trajetórias econômicas e territoriais são marcadas por formas distintas de articulação entre a estrutura produtiva e a valorização do solo urbano.

Em Paulínia, a centralidade do complexo petroquímico e das atividades industriais e logísticas configura um padrão de acumulação ancorado no capital produtivo. A presença de grandes plantas industriais, terminais e infraestrutura energética organiza o território em função das necessidades da produção de mercadorias e da circulação de insumos e de produtos. Esse padrão se expressa tanto na composição setorial do produto municipal e do emprego quanto na forma como o solo é apropriado e regulado.

Conforme demonstrado na Tabela 3 e no Gráfico 1, a participação da indústria no PIB de Paulínia manteve-se superior a 79% em 2020, dado que reflete a centralidade do complexo petroquímico na estrutura produtiva municipal. Esse dado confirma que Paulínia constitui, na terminologia de Santos (2006), um “fixo” de grande escala na rede metropolitana: uma concentração de objetos técnicos e de infraestrutura produtiva que condiciona os fluxos econômicos regionais e define a inserção do município na divisão territorial do trabalho.

Em Valinhos, por outro lado, observa-se uma crescente centralidade da valorização fundiária e imobiliária. Embora haja presença de atividades industriais e de serviços produtivos, a função urbana predominante é a de espaço residencial voltado a segmentos de renda média e alta, articulado às centralidades econômicas de Campinas e de outros municípios da RMC. A terra urbana é apropriada prioritariamente como ativo patrimonial, e a produção do espaço orienta-se pela renda da moradia, mais do que pela renda do trabalho diretamente ligada à produção industrial.

Como evidenciado nas Tabelas 3 e 4, a participação dos serviços no PIB de Valinhos avançou de 58,9% para 66,8% entre 2010 e 2020, enquanto o emprego industrial recuou de 41,3% para 28,6% no mesmo período. Essa trajetória de terciarização é coerente com a interpretação de Jaramillo e com as reflexões sobre expansão imobiliária (Capdevielle, 2017) sobre a renda primária diferencial de

moradia: à medida que a base produtiva se desloca para serviços e para o consumo de alta renda, a terra urbana passa a ser valorizada predominantemente por sua capacidade de gerar renda da moradia e não por seu potencial produtivo direto.

Essa dinâmica conecta-se diretamente com a análise de Ricardo (1817) sobre a renda diferencial: assim como a fertilidade desigual das terras agrícolas gera rendas desse tipo entre proprietários, a localização privilegiada de Valinhos na rede metropolitana — com acesso às rodovias SP-065 e SP-088, à infraestrutura de Campinas e à imagem de “cidade verde” — produz uma renda diferencial urbana capturada por proprietários fundiários e incorporadoras.

Em Paulínia, a renda diferencial é de outra natureza: decorre da proximidade à infraestrutura energética e logística do complexo petroquímico, que eleva o valor das áreas industriais e deprime o valor das áreas residenciais adjacentes às zonas de amortecimento — expressão concreta do que Aalbers (2015) denomina a geografia financeira da terra, em que o valor do solo é determinado não apenas por características físicas, mas por expectativas de rendimento futuro mediadas por instituições e por riscos.

Assim, enquanto Paulínia se estrutura a partir da presença de capital fixo industrial de grande escala e de cadeias produtivas intensivas em capital, Valinhos se organiza como nó de uma rede residencial de alto valor fundiário, em que o solo se converte no principal suporte de acumulação rentista. Em ambos os casos, porém, a renda fundiária urbana desempenha papel fundamental: em Paulínia, articulada à localização estratégica em relação à infraestrutura produtiva; em Valinhos, associada à capacidade de atrair e reter camadas de renda elevada em espaços residenciais seletivos.

4.2 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Do ponto de vista demográfico, Valinhos e Paulínia apresentam crescimento populacional significativo entre 2000 e 2020. No entanto, a forma como esse crescimento se distribui no território e se articula à estrutura de classes e renda é distinta.

Em Valinhos, o aumento da população está associado, em grande medida, à expansão de condomínios fechados e de loteamentos de padrão médio e alto, bem como à ocupação de áreas periurbanas convertidas em áreas urbanas; a densidade

média relativamente moderada oculta processos de adensamento seletivo, concentrados em empreendimentos de alto valor fundiário e com padrões construtivos mais elevados. Já os setores populares e de menor valorização tendem a localizar-se em regiões com oferta mais limitada de infraestrutura e serviços, reproduzindo desigualdades no acesso à cidade.

Entre 2000 e 2020, a expansão urbana de Valinhos esteve acompanhada por uma distribuição desigual da renda no território, reforçando padrões de segregação socioespacial já consolidados. A valorização fundiária associada aos condomínios fechados, aos loteamentos planejados e à proximidade com os principais eixos viários contribuiu para a concentração de grupos de maior renda em áreas mais bem servidas por infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços privados. Em contrapartida, parcelas da população de menor renda permaneceram concentradas em setores com menor valorização imobiliária e acesso mais restrito às oportunidades urbanas. Essa diferenciação revela que o crescimento demográfico não se traduz automaticamente em maior integração territorial, mas frequentemente aprofunda a seletividade do uso do solo urbano. Nesse sentido, a tabela 6 apresenta a distribuição da renda domiciliar per capita por faixas em Valinhos, com base no Censo Demográfico de 2010, permitindo observar a estrutura socioeconômica que sustenta essas dinâmicas de segregação.

Tabela 6 – Distribuição da renda domiciliar *per capita* por faixas – Valinhos (Censo 2010, em % dos domicílios)

Faixa de renda (salários-mínimos)	Percentual dos domicílios
Até 1/2	4,2%
Mais de 1/2 a 1	11,8%
Mais de 1 a 2	24,3%
Mais de 2 a 5	36,1%
Mais de 5	23,6%

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Resultados do Universo, Censo Demográfico de 2010.

Essa concentração de renda é territorial: os setores censitários de maior renda concentram-se em condomínios fechados e bairros de alto padrão, enquanto

as áreas populares — com menor oferta de infraestrutura e serviços — localizam-se nas bordas do perímetro urbano. Esse padrão revela que a organização territorial de Valinhos não decorre de escolhas livres dos moradores, mas de mecanismos estruturais associados aos preços fundiários, à regulação urbanística e à produção imobiliária seletiva, que condicionam quem pode habitar determinadas áreas do município. Em cidades médias com forte perfil residencial de alta renda, a seletividade do mercado imobiliário tende a intensificar a segregação socioespacial, uma vez que a valorização fundiária e a concentração de empreendimentos fechados reforçam a separação entre áreas de alta renda e setores populares com menor acesso à infraestrutura urbana e aos serviços públicos. Dessa forma, a expansão urbana não representa necessariamente maior integração territorial, mas pode aprofundar desigualdades e consolidar padrões espaciais excludentes.

Em Paulínia, a expansão demográfica ocorre em um contexto em que parcelas expressivas do território estão reservadas a usos industriais, logísticos e de proteção ambiental. A população concentra-se em bairros residenciais, conjuntos habitacionais e áreas de ocupação consolidada, muitas vezes situados a certa distância das principais plantas industriais. Embora os indicadores médios de renda e escolaridade sejam elevados, persistem desigualdades internas na distribuição de infraestrutura e serviços, bem como na qualidade das moradias e dos ambientes urbanos.

A tabela 7 revela que, em Paulínia, a distribuição da renda está ligeiramente mais concentrada nas faixas intermediárias (1 a 5 salários-mínimos) do que em Valinhos, o que reflete a presença de uma classe trabalhadora industrial qualificada. Contudo, a dissociação entre o elevado PIB *per capita* municipal (maior do Brasil em 2017, conforme Tabela 2) e os indicadores de renda domiciliar evidencia que a riqueza gerada pelo complexo petroquímico não se distribui de forma equânime entre a população local. Grandes corporações capturam parte significativa do valor adicionado pela indústria petroquímica e não se traduz em uma melhoria proporcional das condições de vida dos trabalhadores e moradores. Esse fenômeno é compatível com a crítica de Harvey (2014) ao desenvolvimento geográfico desigual: a concentração de capital produtivo em determinados pontos do território não elimina — e pode aprofundar — as desigualdades socioespaciais internas. O padrão de alta desigualdade em economias com setores produtivos avançados e a atuação de grandes corporações na estrutura econômica brasileira são apontados como

elementos que podem aprofundar as disparidades socioeconômicas (Hartmann *et al.*, 2019).

Tabela 7 – Distribuição da renda domiciliar per capita por faixas – Paulínia (Censo 2010, em % dos domicílios)

Faixa de renda (salários-mínimos)	Percentual dos domicílios
Até 1/2	5,1%
Mais de 1/2 a 1	14,2%
Mais de 1 a 2	28,7%
Mais de 2 a 5	33,8%
Mais de 5	18,2%

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: Resultados do Universo, Censo Demográfico de 2010.

A comparação evidencia que, em Valinhos, a segregação socioespacial se expressa sobretudo pela produção de espaços residenciais fechados e de alto valor fundiário, que restringem o acesso e concentram recursos urbanísticos. Em Paulínia, a segregação também é mediada pela necessidade de compatibilizar usos residenciais com atividades industriais potencialmente poluidoras ou de risco, o que produz uma geografia urbana marcada por zonas de transição e diferentes graus de exposição a riscos ambientais.

4.3 REGULAÇÃO URBANA, ZONEAMENTO E REGULAÇÃO SELETIVA

Os instrumentos de regulação urbana desempenham um papel decisivo na forma como a valorização fundiária se materializa nos dois municípios. Planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, códigos de obras e legislação ambiental não apenas normatizam o território, mas também selecionam quais áreas podem ser objeto de intensificação de uso, quais permanecem sob proteção e quais serão incorporadas à expansão urbana.

Em Valinhos, o conjunto de normas urbanísticas tende a favorecer padrões de ocupação de baixa densidade e empreendimentos residenciais de maior valor agregado, ainda que haja previsões formais de habitação de interesse social. Índices

de aproveitamento, parâmetros de parcelamento e restrições de gabarito frequentemente resultam em lotes maiores e exigências que encarecem o acesso à terra urbanizada, reforçando uma regulação seletiva que beneficia a produção imobiliária voltada a segmentos de renda média e alta.

A tabela 8 revela uma estrutura normativa que privilegia a baixa densidade nas zonas residenciais de maior valor fundiário (ZR1), com lote mínimo de 500 m² e coeficiente de aproveitamento de apenas 0,5. Esse padrão é funcional à manutenção de valores fundiários elevados: ao restringir a oferta de lotes e de unidades habitacionais, a regulação urbana contribui para a escassez relativa de terra urbanizada e para a elevação dos preços do solo. Trata-se de uma expressão concreta da regulação seletiva definida no Capítulo 2. Os parâmetros urbanísticos não são tecnicamente neutros, mas organizam seletivamente as possibilidades de acesso à terra urbanizada, beneficiando proprietários fundiários e incorporadoras em detrimento de populações de menor renda.

Tabela 8 – Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Valinhos (Lei Complementar nº 36/2008, revisada em 2018)

Zona	Uso permitido	CA	Zona	Uso permitido
Zona Residencial 1 (ZR1)	Residencial unifamiliar	0,5	40%	500
Zona Residencial 2 (ZR2)	Residencial multifamiliar	2,0	60%	250
Zona Residencial 3 (ZR3)	Residencial e serviços	3,0	70%	200
Zona Industrial (ZI)	Industrial e logística	1,5	70%	5.000
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	Residencial e misto	1,0	50%	360
ZEIS	Habitação de interesse social	2,5	65%	125

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: CA = Coeficiente de Aproveitamento.

Dados referentes à Lei Complementar nº 36/2008 e às suas revisões.

Esse mecanismo conecta diretamente a teoria da renda fundiária de Marx — segundo a qual o preço da terra é a capitalização de rendas futuras socialmente produzidas e privadamente apropriadas — ao dado empírico: a densidade de 850 hab./km² em Valinhos (Tabela 1) é resultado não de uma ocupação homogênea, mas de um adensamento seletivo concentrado em condomínios horizontais e loteamentos fechados de baixo coeficiente de aproveitamento, que elevam o valor do solo ao restringir a oferta. A distribuição de renda (tabela 6) confirma essa leitura: os 59,7% de domicílios com renda superior a 2 salários-mínimos concentram-se justamente nas zonas ZR1 e ZR2, onde os parâmetros urbanísticos mais restritivos produzem os maiores valores fundiários. Trata-se, como argumenta Polanyi (2000), de uma construção institucional que organiza o mercado fundiário segundo interesses específicos, e não de um resultado espontâneo de forças de mercado.

As ZEIS — previstas formalmente no plano diretor — apresentam parâmetros mais permissivos, mas sua localização e efetividade dependem de decisões políticas que frequentemente as relegam a setores periféricos e com menor oferta de infraestrutura. Domingo e Leonelli (2025) documentam esse padrão especificamente em Valinhos e Vinhedo, demonstrando que as revisões dos planos diretores nesses municípios tendem a ampliar as zonas de expansão urbana de alto padrão, enquanto mantêm as ZEIS em posições periféricas, com acesso limitado a serviços.

Em Paulínia, a regulação urbana e ambiental está fortemente condicionada pela presença do complexo petroquímico e de outras atividades industriais de grande porte. Zonas industriais específicas, faixas de amortecimento, áreas de proteção e restrições à ocupação residencial em determinados perímetros são elementos centrais da legislação. Ao mesmo tempo, o zoneamento define áreas de expansão residencial e estabelece critérios para a instalação de empreendimentos habitacionais e de serviços.

A tabela 9 revela que a estrutura de zoneamento de Paulínia demonstra a necessidade de compatibilizar a presença de instalações industriais de grande escala com a reprodução social da população local. Essa compatibilização é, em si mesma, uma expressão do duplo movimento polanyiano: de um lado, a mercantilização da terra e o avanço do capital industrial sobre o território (movimento de expansão do mercado); de outro, os instrumentos de regulação — zonas de amortecimento, faixas

de segurança, ZEIS, restrições ambientais — como contramovimentos institucionais que buscam limitar os efeitos destrutivos da mercantilização sobre a vida social. Polanyi (2000) argumenta que a terra não pode ser separada da vida social sem acarretar consequências destrutivas; a regulação ambiental e urbanística de Paulínia é, nesse sentido, a forma institucional pela qual a sociedade local busca conter os riscos da presença do complexo petroquímico — ainda que de forma parcial e seletiva, como evidencia a distribuição desigual de riscos ambientais entre diferentes bairros e grupos sociais.

Tabela 9 – Principais zonas de uso e ocupação do solo no Plano Diretor de Paulínia (Lei Complementar nº 33/2006, revisada em 2018)

Zona	Uso permitido	CA máximo	TO máximo	Observações
Zona Industrial 1 (ZI-1)	Grande indústria; petroquímica	2,0	75%	Inclui REPLAN e Braskem
Zona Industrial 2 (ZI-2)	Média e pequena indústria	1,5	70%	Logística e armazéns
Zona de Amortecimento (ZA)	Usos compatíveis com atividade industrial	0,5	30%	Transição industrial-residencial
Zona Residencial 1 (ZR1)	Residencial unifamiliar	1,0	50%	Bairros consolidados
Zona Residencial 2 (ZR2)	Residencial multifamiliar	2,5	65%	Adensamento permitido
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	Uso residencial e misto	1,0	50%	Setores sul e sudeste

Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Nota: TO = Taxa de Ocupação.

Dados referentes à Lei Complementar nº 33/2006 e revisões.

A criação de zonas de amortecimento entre as zonas industriais e residenciais é expressão de uma regulação que reconhece os riscos ambientais e de segurança associados ao complexo petroquímico, mas que também define, de forma seletiva, quais populações ficam expostas a riscos maiores ou menores. Como aponta Gonzalez (2020), a organização do espaço no Brasil é atravessada por hierarquias

raciais historicamente construídas, de modo que a distribuição desigual de riscos ambientais tende a se sobrepôr às hierarquias de raça e classe, afetando de forma desproporcional as populações de menor renda e os grupos historicamente marginalizados. A comparação entre tabelas 8 e 9 evidencia que, em ambos os municípios, a regulação urbana não é neutra: ela define, de forma seletiva, quem pode acessar quais porções do território — e em que condições de risco, de infraestrutura e de qualidade ambiental.

A leitura conjunta das legislações de uso e ocupação do solo de Valinhos e de Paulínia confirma que o ordenamento territorial não atua como mera correção de supostas falhas de mercado. Ao contrário, a regulação urbana faz parte da própria lógica de valorização, definindo onde e como o capital pode se apropriar do solo e sob quais condições. Em Valinhos, ao favorecer padrões residenciais de alto valor fundiário, a regulação reforça a especialização rentista do município. Em Paulínia, ao compatibilizar zonas industriais e residenciais, a regulação sustenta a especialização produtiva e logística, ainda que com efeitos desiguais sobre diferentes grupos sociais.

4.4 PADRÕES ESPACIAIS DE OCUPAÇÃO E VETORES DE EXPANSÃO

Os padrões espaciais de ocupação do solo em Valinhos e Paulínia, entre 2000 e 2020, evidenciam como a interação entre a estrutura produtiva, a regulação urbana e as estratégias de valorização fundiária geram vetores de expansão distintos, ainda que inseridos na mesma dinâmica metropolitana.

Em Valinhos, os mapas de expansão urbana mostram um avanço significativo de áreas residenciais em direção a eixos viários estratégicos e a porções do território anteriormente ocupadas por usos rurais ou de baixa densidade. A difusão de condomínios fechados e de loteamentos de padrão médio e alto contribui para uma urbanização fragmentada, marcada pela presença de enclaves residenciais cercados por muros, portarias e sistemas de segurança privada.

Esse padrão de expansão confirma a seletividade espacial da produção imobiliária em Valinhos: os vetores de maior valorização fundiária coincidem com os eixos de maior acessibilidade viária e de maior oferta de comodidades, enquanto as áreas de menor valor — destinadas a populações de menor renda — expandem-se em direções com infraestrutura mais precária. Trata-se de uma expressão concreta do que Harvey (2014) denomina *spatial fix*: a reorganização espacial do capital como

resposta às crises de sobreacumulação, que cria fronteiras de valorização ao mesmo tempo em que aprofunda o desenvolvimento geográfico desigual.

Em Paulínia, a ocupação do solo é fortemente condicionada pela localização de plantas industriais, dutos, terminais e infraestrutura energética. As zonas industriais concentram grandes áreas de uso intensivo do solo, enquanto a ocupação residencial se expande em torno de bairros já consolidados e de novos conjuntos habitacionais, respeitando, em princípio, as faixas de segurança e as restrições ambientais.

A análise comparativa evidencia a diferença estrutural entre os dois municípios: enquanto em Valinhos a expansão urbana é orientada pela lógica da valorização imobiliária residencial, em Paulínia ela é condicionada pela presença de infraestrutura industrial de grande escala, que impõe limites técnicos e regulatórios à ocupação do solo. Essa diferença expressa, em termos territoriais, a distinção entre dois regimes de valorização do solo urbano: um rentista-imobiliário, em Valinhos, e outro produtivo-industrial, em Paulínia, ambos articulados à dinâmica de acumulação capitalista, mas com mecanismos e efeitos socioespaciais distintos.

A comparação demonstra que, enquanto Valinhos tende a expandir sua mancha urbana por meio da incorporação de novas glebas à lógica da valorização imobiliária residencial, Paulínia organiza sua urbanização em torno da infraestrutura industrial e logística, resultando em uma geografia marcada por zonas especializadas mais definidas e por áreas de transição mais evidentes entre usos produtivos e residenciais.

4.5 SÍNTESE COMPARATIVA: O QUE OS DADOS MOSTRAM

A análise comparativa de Valinhos e Paulínia, sustentada pelos dados empíricos das tabelas 1 a 9, do gráfico 1 e do quadro 1, permite enunciar seis resultados que a pesquisa efetivamente demonstrou — derivados dos dados, dos planos diretores e da legislação urbanística, e não de categorias analíticas pré-constituídas.

O primeiro resultado é a dissociação entre o PIB per capita e a distribuição de renda em Paulínia. Com o maior PIB per capita do Brasil em 2017 (R\$ 344.847,17) e a 40ª posição no IDH no mesmo ano, Paulínia evidencia que a concentração de riqueza produtiva não se converte automaticamente em melhoria das condições de

vida da população local. Grandes corporações (Petrobras, Braskem, Syngenta) capturam a maior parte do valor adicionado pelo complexo petroquímico e esse valor não circula como renda domiciliar. Em Valinhos, o inverso ocorre: a renda per capita média (R\$ 1.287,00 em 2010) é ligeiramente superior à de Paulínia (R\$ 1.198,00), apesar de o PIB per capita ser muito menor, porque a renda se concentra nos estratos médios e altos que efetivamente residem no município.

O segundo resultado é a especialização setorial oposta e mensurável. a tabela 3 e o gráfico 1 demonstram que Paulínia constitui uma exceção estrutural ao padrão brasileiro: 79,6% do PIB é gerado pela indústria, contra 19,8% da média nacional e 31,2% da própria RMC. Valinhos converge para o padrão nacional, com 66,8% do PIB em serviços. A tabela 4 confirma, do lado do emprego, que a indústria de transformação recuou de 41,3% para 28,6% do emprego formal em Valinhos entre 2000 e 2020, enquanto, em Paulínia, permaneceu dominante (47,8% em 2020). O crescimento da construção civil em ambos — de 4,2% para 6,1% em Valinhos e de 3,8% para 5,2% em Paulínia — é um indício empírico direto da financeirização progressiva do espaço construído.

O terceiro resultado é a dotação industrial de Paulínia como condicionante territorial mensurável. A tabela 5 demonstra que as instalações industriais — REPLAN (~600 ha, faixa de segurança de 2 km), Braskem (~120 ha, 1 km), Syngenta (~80 ha, 500 m), Invista (~60 ha, 500 m), VLI (~200 ha) e terminais (~150 ha) — ocupam e condicionam aproximadamente 35% da superfície municipal. Esse é um achado territorial concreto, não uma interpretação: explica por que a expansão residencial de Paulínia se concentra nos setores sul e sudeste, ao longo das rodovias SP-332 e SP-340, e não decorre de “preferência” dos moradores ou de decisões abstratas de planejamento.

O quarto resultado é a trajetória de elitização imobiliária documentada em Valinhos. O quadro 1 registra, por período, a migração do mercado imobiliário de loteamentos abertos de perfil médio (2000–2005) para condomínios horizontais fechados de alto padrão (2005–2010), clubes residenciais de alto padrão (2010–2015) e loteamentos fechados de perfil médio e alto (2015–2020). Essa trajetória é documentada por alvarás e aprovações de loteamentos da Prefeitura Municipal, não por inferência teórica.

O quinto resultado é a assimetria dos parâmetros urbanísticos entre zonas e entre municípios. A tabela 8 demonstra que a ZR1 de Valinhos exige lote mínimo de

500 m² e coeficiente de aproveitamento de apenas 0,5 — quatro vezes mais restritiva do que a ZEIS (lote mínimo de 125 m², CA 2,5). Isso não é interpretação; é uma evidência normativa direta de como o Plano Diretor restringe a oferta de terra urbanizada de baixo custo e eleva os preços do solo nas zonas mais valorizadas. A tabela 9 demonstra que a ZA de Paulínia (CA 0,5, TO 30%) é o instrumento que formalmente separa indústria de residência — e que, ao mesmo tempo, deprime o valor fundiário das áreas próximas à indústria. A ZR2 de Paulínia (CA 2,5) é mais permissiva ao adensamento do que a ZR1 de Valinhos (CA 0,5), o que reflete a diferença de função urbana: Paulínia precisa adensar para abrigar trabalhadores; Valinhos restringe para manter o valor fundiário alto.

O sexto resultado é a segregação por renda documentada pelos Censos. A tabela 6 mostra que 59,7% dos domicílios de Valinhos têm renda per capita acima de 2 salários-mínimos, com 23,6% acima de 5 salários-mínimos. A tabela 7 revela que Paulínia tem distribuição ligeiramente mais concentrada nas faixas intermediárias (1 a 5 salários-mínimos), refletindo a presença de uma classe trabalhadora industrial qualificada — operários, técnicos e mecânicos do complexo petroquímico. Em ambos, a faixa abaixo de 1/2 salário-mínimo é pequena, mas presente (4,2% em Valinhos; 5,1% em Paulínia), indicando que há população de baixa renda mesmo em municípios com IDHM muito elevado.

Esses seis resultados, derivados diretamente dos dados empíricos, dos planos diretores e da legislação urbanística, permitem compreender que o uso e a ocupação do solo em Valinhos e Paulínia não decorrem de trajetórias naturais ou espontâneas. A RMC funciona como uma totalidade contraditória, na qual municípios de porte médio desempenham funções diferenciadas, porém complementares, na reprodução da acumulação regional — o que evidencia que a análise das cidades médias é indispensável para a compreensão do desenvolvimento desigual no capitalismo brasileiro contemporâneo.

Essa leitura abre caminho para as considerações finais, nas quais se retomam os principais achados da pesquisa, discutem-se seus limites e apontam-se desdobramentos possíveis para políticas urbanas e para futuras investigações sobre a dinâmica territorial das cidades médias na Região Metropolitana de Campinas.

5 CONCLUSÃO

Esta dissertação teve como objetivo geral analisar como diferentes formas de organização institucional e econômica se associam com a dinâmica de uso e ocupação do solo em Valinhos e Paulínia entre 2000 e 2020, identificando os mecanismos históricos, institucionais e territoriais que explicam as diferenças observadas entre esses municípios inseridos na mesma estrutura metropolitana. A partir de uma abordagem dialética-espacial ancorada na economia política marxista e na geografia crítica, procurou-se articular fundamentos teóricos, evidências empíricas e análise comparativa para compreender como a valorização fundiária se materializa no território.

O percurso analítico partiu da discussão crítica sobre a renda da terra, a mercantilização da terra como mercadoria fictícia e a produção social do espaço urbano, incorporando contribuições de Marx, Polanyi, Commons, Lefebvre, Harvey, Sassen, Jaramillo, Miglioli, Lélia Gonzalez, entre outros. Em seguida, foram caracterizados os municípios de Valinhos e Paulínia no contexto da Região Metropolitana de Campinas (RMC), enfatizando seus perfis demográficos, socioeconômicos e produtivos, bem como os principais vetores de urbanização e as formas de regulação urbana. Por fim, realizou-se uma análise comparativa entre os dois municípios, com o objetivo de explicitar as relações entre a estrutura produtiva, a regulação seletiva e os padrões de uso e ocupação do solo.

A análise comparativa de Valinhos e Paulínia entre 2000 e 2020, sustentada pelos dados empíricos das tabelas 1 a 9, do gráfico 1 e do quadro 1, produziu seis resultados concretos que respondem diretamente ao objetivo geral da pesquisa.

Resultado 1 — Dissociação entre PIB per capita e distribuição de renda em Paulínia: com o maior PIB per capita do Brasil em 2017 (R\$ 344.847,17) e a 40ª posição no IDH no mesmo ano, Paulínia evidencia que a concentração de riqueza produtiva não se converte automaticamente em melhoria das condições de vida. A maior parte do valor adicionado pelo complexo petroquímico é capturada por grandes corporações e não circula como renda domiciliar (tabela 2). Em Valinhos, o inverso: a renda per capita média é ligeiramente superior à de Paulínia, apesar de o PIB per capita ser muito menor, pois a renda se concentra nos estratos médios e altos que efetivamente residem no município.

Resultado 2 — Especialização setorial oposta e mensurável: Paulínia tem 79,6% do PIB gerado pela indústria (contra 19,8% da média nacional e 31,2% da RMC); Valinhos tem 66,8% em serviços (tabela 3; gráfico 1). No que tange ao emprego, a indústria de transformação recuou de 41,3% para 28,6% em Valinhos entre 2000 e 2020, enquanto a construção civil cresceu de 4,2% para 6,1% — um dado empírico direto da financeirização imobiliária (tabela 4).

Resultado 3 — Dotação industrial de Paulínia como condicionante territorial mensurável: as instalações da tabela 5 (REPLAN, Braskem, Syngenta, Invista, VLI e terminais) ocupam e condicionam aproximadamente 35% da superfície municipal, com faixas de segurança de até 2 km. Isso explica empiricamente, sem necessidade de inferência adicional, por que a expansão residencial se concentra nos setores Sul e Sudeste.

Resultado 4 — Trajetória documentada de elitização imobiliária em Valinhos: o quadro 1, baseado em alvarás e aprovações de loteamentos, registra a migração do mercado de loteamentos abertos de perfil médio (2000–2005) para condomínios horizontais fechados de alto padrão (2005–2010), clubes residenciais (2010–2015) e loteamentos fechados de perfil médio e alto (2015–2020).

Resultado 5 — Assimetria normativa concreta nos Planos Diretores: a ZR1 de Valinhos exige lote mínimo de 500 m² e CA 0,5 — quatro vezes mais restritiva do que a ZEIS (125 m², CA 2,5), o que restringe a oferta de terra urbanizada de baixo custo e eleva os preços do solo (Tabela 8). A ZA de Paulínia (CA 0,5, TO 30%) diminui o valor fundiário das áreas próximas à indústria; a ZR2 (CA 2,5) é mais permissiva ao adensamento do que a ZR1 de Valinhos, refletindo funções urbanas distintas (tabela 9).

Resultado 6 — Segregação por renda documentada pelos Censos: 59,7% dos domicílios de Valinhos têm renda per capita acima de 2 salários-mínimos (23,6% acima de 5 salários-mínimos); em Paulínia, a distribuição é mais concentrada nas faixas intermediárias (1 a 5 salários-mínimos), o que reflete a classe trabalhadora industrial qualificada. Em ambos, há população de baixa renda (4,2% e 5,1% abaixo de 1/2 salário-mínimo), mesmo com IDHM muito alto (tabelas 6 e 7).

Os seis resultados apresentados na seção 4.5 e retomados na seção 5.1 apresentam limitações que devem ser devidamente reconhecidas. Primeiro, a dissertação não apresenta séries históricas de preços fundiários desagregados por zona: a valorização do solo em Valinhos é inferida a partir de parâmetros urbanísticos

e da tipologia dos empreendimentos, não de dados de transações imobiliárias. Segundo, não há dados sobre ocupações informais, favelas ou assentamentos precários em nenhum dos dois municípios: a dissertação não documenta sua existência, localização ou dimensões. Terceiro, a conexão entre raça e localização residencial é teórica, não empírica: os dados do Censo 2010, por setor censitário, não foram utilizados para demonstrar a distribuição racial da população por zona de uso do solo. Quarto, a distribuição desigual de riscos ambientais em Paulínia é apontada com base na localização das zonas de amortecimento, mas sem dados de monitoramento da CETESB, nem por bairro, nem dados de saúde pública, que a demonstrem diretamente.

Cabe ressaltar que essas lacunas de dados podem impactar tanto o alcance quanto a precisão das interpretações desenvolvidas ao longo do trabalho. A ausência de séries históricas de preços fundiários limita a análise sobre a intensidade e os ritmos de valorização nas diferentes zonas urbanas, podendo levar a inferências mais generalistas ou aproximadas. A falta de informações sobre assentamentos precários impede o exame mais detalhado da desigualdade socioespacial em suas formas mais agudas. Do mesmo modo, a impossibilidade de cruzar variáveis raciais e territoriais de modo empírico restringe a robustez das conclusões sobre a relação entre segregação urbana e hierarquias raciais. No caso dos riscos ambientais em Paulínia, a análise se apoia em delimitações normativas e espacialização estrutural, não sendo possível quantificar os impactos efetivos sobre a população dos diferentes bairros. Assim, apesar do esforço de triangulação metodológica, é fundamental deixar explícito que essas limitações exigem cautela na leitura dos resultados e reforçam a necessidade de futuras pesquisas capazes de suprir essas lacunas com novos dados e abordagens mais refinadas.

Esses limites apontam para uma agenda futura de pesquisa com três eixos principais, conforme sugestão da banca examinadora. O primeiro é aprofundar a análise dos planos diretores ao longo do tempo: o exame das revisões anteriores a 2000 e das alterações pontuais de zoneamento entre 2000 e 2020 permitiria identificar com maior precisão os momentos de inflexão na trajetória normativa de cada município. Para avançar neste eixo, recomenda-se a realização de um levantamento documental sistemático nos arquivos municipais e nas Câmaras Municipais, em colaboração com Departamentos de Planejamento Urbano de Valinhos e Paulínia, a fim de reunir legislações históricas, atas e mapas de zoneamento. A análise

comparada dessas fontes poderia ser potencializada pela utilização de métodos de análise documental qualitativa (por exemplo, análise de conteúdo) e pela digitalização dos mapas históricos para análise georreferenciada. Parcerias com pesquisadores das áreas de urbanismo e direito urbanístico local reforçariam a contextualização das mudanças normativas no ambiente institucional de cada município.

O segundo eixo é ampliar a análise para as relações entre cidades da RMC: Valinhos e Vinhedo expressam a mesma direção de especialização residencial de alto padrão, enquanto Paulínia mantém uma relação funcional curiosa com Sumaré, que abriga parte dos trabalhadores e dos serviços informais do complexo petroquímico. Compreender essas relações intermunicipais é indispensável para uma leitura completa da divisão metropolitana do trabalho. Para esse fim, recomenda-se articular bases de dados do IBGE (migração pendular, dados de deslocamento), da Agência Metropolitana de Campinas (dados de mobilidade) e do SEADE, além de explorar microdados censitários. O uso de análises estatísticas espaciais e de redes pode revelar a intensidade e o perfil dos movimentos pendulares. Também seria importante explorar métodos qualitativos, como entrevistas com gestores públicos, para captar as dimensões institucionais e informais dessas relações.

O terceiro eixo é avançar na distinção entre o que é histórico e o que é tendência: a dissertação documenta o período 2000-2020, mas não responde se a especialização de Paulínia está se aprofundando ou se revertendo com a transição energética global, nem se a elitização de Valinhos encontrará limites com a expansão da demanda por moradia de médio padrão na RMC. Para responder a essas questões, seria necessário ampliar as séries temporais analisadas, incorporando dados dos censos e futuras atualizações, além de informações de registros imobiliários e preços fundiários atualizados. Métodos de análise de séries temporais, modelagem de cenários e uso de indicadores de valor fundiário podem oferecer uma base mais sólida para identificar tendências estruturais.

Essas estratégias demonstram tanto a viabilidade investigativa quanto a abertura do campo para novos dados e contribuições, respondendo à expectativa da banca e ao desafio de qualificar permanentemente a análise sobre as dinâmicas urbanas e territoriais de cidades médias paulistas.

Do ponto de vista das políticas públicas, os resultados apontam para cinco recomendações concretas. Primeira recomendação: revisar os parâmetros urbanísticos das zonas ZR1 de Valinhos, especificamente o lote mínimo de 500 m² e

o CA de 0,5, que restringem artificialmente a oferta de terra urbanizada e elevam os preços do solo; Segunda recomendação: implementar efetivamente as ZEIS em áreas com boa infraestrutura e não apenas nas bordas periféricas do perímetro urbano; Terceira recomendação: aplicar mecanismos de captura de mais-valias fundiárias, como outorga onerosa do direito de construir e contribuição de melhoria, para reverter parte da valorização decorrente de investimentos públicos em infraestrutura viária; Quarta recomendação: em Paulínia, ampliar o monitoramento ambiental por bairro e tornar públicos os dados da CETESB sobre exposição a riscos industriais por setor censitário; Quinta recomendação: em ambos os municípios, fortalecer a participação social nas revisões dos planos diretores, garantindo que as populações de menor renda tenham acesso efetivo aos processos decisórios sobre o uso do solo.

Entretanto, a implementação dessas recomendações enfrenta uma série de desafios políticos, institucionais e sociais. Medidas como a revisão de parâmetros urbanísticos ou a efetiva destinação de ZEIS em áreas valorizadas costumam encontrar resistência por parte de setores do mercado imobiliário, de proprietários fundiários e, em alguns casos, de segmentos médios e altos da população, que buscam preservar padrões de exclusividade urbana. Do ponto de vista institucional, alterações significativas na legislação urbanística exigem complexos processos de negociação nas Câmaras Municipais e junto aos conselhos técnicos, além de demandarem capacidade técnica e operacional dos órgãos de planejamento. A aplicação prática de instrumentos de captura de mais-valias fundiárias depende da vontade política e do fortalecimento da capacidade fiscal e de fiscalização dos municípios.

No caso do monitoramento ambiental e da transparência dos dados públicos em Paulínia, pode haver barreiras relacionadas à proteção de interesses industriais, limitações quanto à divulgação de informações sensíveis e desafios de coordenação entre os órgãos ambientais e a administração municipal. Finalmente, o fortalecimento da participação social depende de avanços na cultura política local, da realização de processos ativos de inclusão de grupos historicamente marginalizados e da criação de mecanismos que garantam a efetividade das audiências e deliberações públicas. Considerar esses obstáculos é fundamental para a proposição de políticas eficazes e para o avanço de uma agenda urbana mais justa e democrática.

Ao evidenciar esses mecanismos, o trabalho busca contribuir para uma leitura crítica da urbanização brasileira, na qual a cidade é entendida não apenas

como cenário da acumulação, mas também como condição ativa de sua reprodução e, ao mesmo tempo, como espaço de conflito e de possibilidade. Reconhecer a centralidade da renda fundiária, da assimetria normativa dos planos diretores e da financeirização do espaço urbano é um passo necessário para a formulação de políticas que enfrentem as desigualdades socioespaciais e para a construção de formas mais justas, sustentáveis e democráticas de produção do território.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015.
- ALFREDO, A. Modernização e relação sociedade natureza no capitalismo da passagem do século XXI. **GEOUSP Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 27, n. 3, 2023.
- BOITO, M. E. Ciudad/Comunicación/Cultura hacia una perspectiva transdisciplinaria. **Perspectivas de la comunicación**, Temuco, v. 13, n. 2, p. 43-72, 2020.
- CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.
- CANO, W. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. São Paulo: Difel, 1977.
- CAPDEVIELLE, J. Procesos de urbanización, políticas públicas y generación de renta del suelo en la ciudad de Córdoba, Argentina. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 1, p. 123-145, 2017.
- CECCATO, V.; LORD, J.; LEVIN, S. L. Beyond security: gated communities from the perspective of municipal planners in Sweden. **Urban Planning and Transport Research**, Brighton, v. 13, n. 1, p. 1-18, 2025.
- COMMONS, J. R. Institutional economics. **American Economic Review**, v. 21, n. 4, p. 648-657, 1931.
- DOMINGO, M. J.; LEONELLI, G. C. Fronteiras da legalidade: expansão urbana, planejamento urbano e sua sustentabilidade em Valinhos e Vinhedo – SP. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Lagoa Nova, v. 27, n. 3, p. 45-67, 2025.
- FAGUNDES, C. de A.; MATIAS, L. F. Uso da terra real e formal no município de Paulínia (SP): contribuição para o planejamento municipal. **RUA**, Campinas, v. 20, n. 1, p. 162-180, 2015.
- GIROTTTO, E. D.; PASSOS, F. G.; CAMPOS, L. de; OLIVEIRA, J. V. P. de. A geografia da reorganização escolar: uma análise espacial a partir da cidade de São Paulo. **ETD - Educação Temática Digital**, Campinas, v. 19, p. 134-155, 2017.
- GONZÁLEZ, L. **Por um feminismo afro-latino-americano: ensaios, intervenções e diálogos**. Rio de Janeiro: Zahar, 2020.
- HARTMANN, D.; JARA-FIGUEROA, C.; KALTENBERG, M.; GALA, P. Mapping stratification: the industry-occupation space reveals the network structure of inequality. **SSRN Electronic Journal**, 2019.
- HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produto Interno Bruto dos Municípios 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019.

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

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produto Interno Bruto dos Municípios 2021**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Valinhos – SP**. Brasília: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/valinhos.html>. Acesso em: mar. 2024.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. 2. ed. Bogotá: Universidad de los Andes, 2010.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

MAPBIOMAS. **Mapeamento de Áreas Urbanizadas**: Documento de Base Algorítmica (ATBD), Coleção 10. São Paulo: MapBiomass, 2026.

MARQUES, J. J. **O plástico “verde” e o mercado brasileiro de etanol**. 2010. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

MARTINS, N. P.; BARGOS, D. C.; MATIAS, L. F. Geotecnologias aplicadas ao estudo da área urbanizada no município de Paulínia (SP). **Revista Brasileira de Cartografia**, v. 68, n. 2, 2016.

MARX, K. **O capital: crítica da economia política, Livro III: o processo global da produção capitalista**. São Paulo: Boitempo, 2017.

MASTRODI, J.; SALA, M. F. O fenômeno da “alphavillezação da cidade”: a proliferação dos condomínios fechados estudada à luz das ingerências privadas na realidade do município de Campinas. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, 2017.

MORAES, S. R. de; STEINBERGER, M. A desconcentração produtiva entre 2000 e 2015: uma nova dinâmica virtuosa? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Lagoa Nova, v. 21, n. 2, p. 280-298, 2019.

MOSTARO, M. G. F. Disputas e o direito à cidade. **Marketing & Tourism Review**, Belo Horizonte, v. 9, n. 1, 2024.

OLIVEIRA, T.; SOLA, F.; LEITE, E. C. A urbanização brasileira segregacionista: critérios para a inserção dos instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à segregação socioespacial urbana. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, Belo Horizonte, v. 4, n. 10, p. 93-112, 2018.

PAULÍNIA. **Lei Complementar nº 33, de 2006 (revisada em 2018)**. Institui o Plano Diretor do Município de Paulínia e dá outras providências. Paulínia, SP, 2018.

POLANYI, K. **A grande transformação**: as origens políticas e econômicas de nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

RICARDO, D. **On the principles of political economy and taxation**. London: John Murray, 1817.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, R. C. de V. dos S. Contribuição do setor mineral no Produto Interno Bruto brasileiro. **Radar: tecnologia, produção e comércio exterior**, n. 65, p. 33-40, 2021.

SASSEN, S. **Expulsões**: brutalidade e complexidade na economia global. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2016.

SASSEN, S.; UFER, U. Urban digitization and financial capitalism. **TATuP - Zeitschrift für Technikfolgenabschätzung in Theorie und Praxis**, v. 30, n. 1, p. 70-73, 2021.

SCALABRIN, M. H.; CAMPOS, A. L. de A. Caminhos desiguais: Um estudo da trajetória das Pessoas com Deficiência pela Educação e Mercado de Trabalho em um dos Estados mais Ricos da Federação. **Cadernos de Pesquisa Interdisciplinar em Ciências Humanas**, Florianópolis, v. 16, n. 108, p. 75-96, 2016.

SEADE – FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **Produto Interno Bruto dos Municípios Paulistas**. São Paulo: SEADE, 2021. Disponível em: <https://pib.seade.gov.br>.

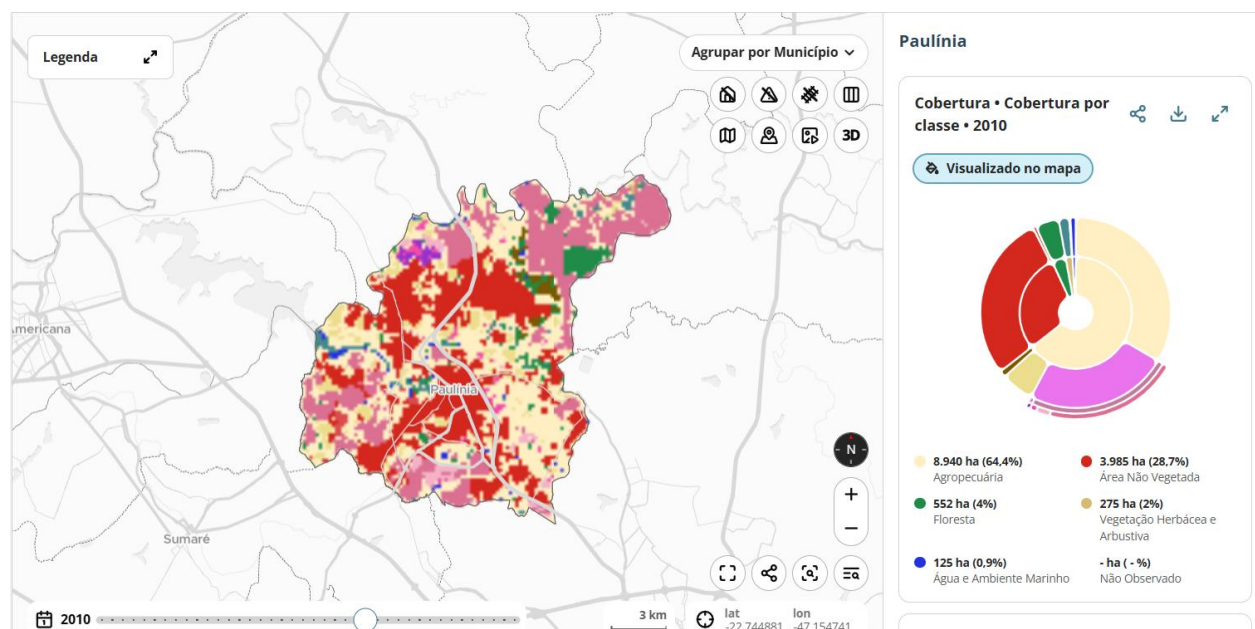
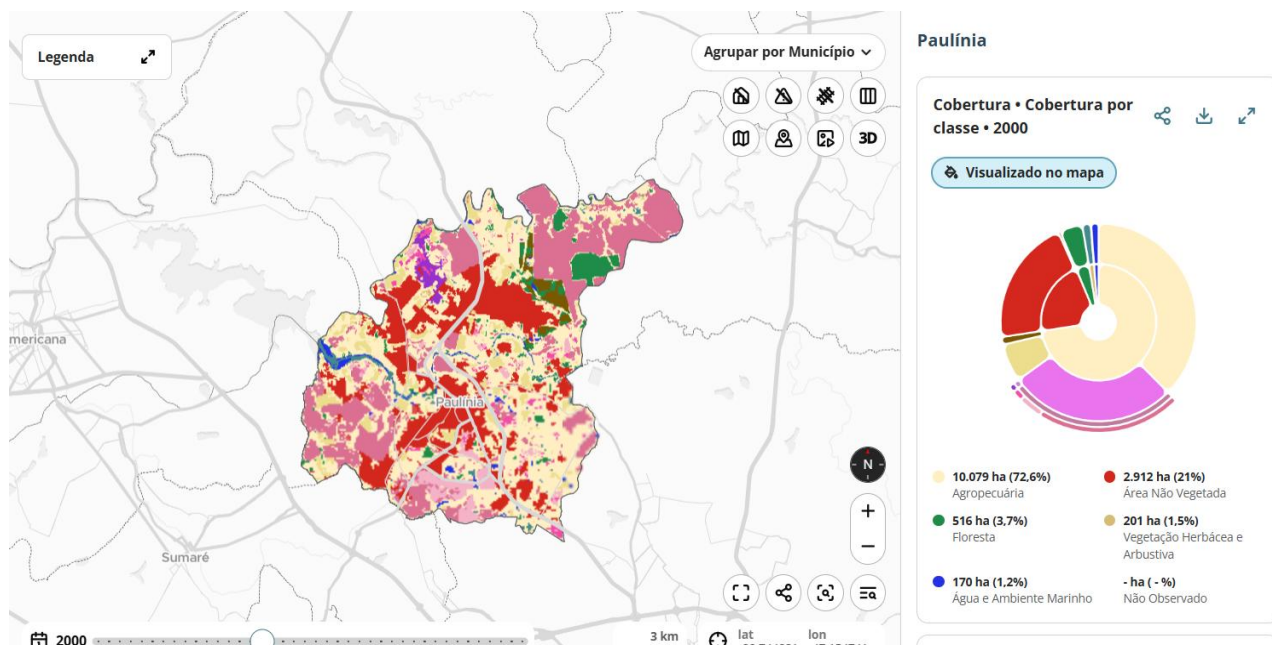
SENE, T. S.; SANTOS, C. S.; SCHEFFER, S. M.; MOURA, R. R. de; COSTA, L. C. da. Política urbana da cidade de Ponta Grossa/PR: a ordenação do solo urbano e a sua relação com os recursos hídricos. **Serviço Social em Revista**, Londrina, v. 23, n. 1, p. 160-182, 2020.

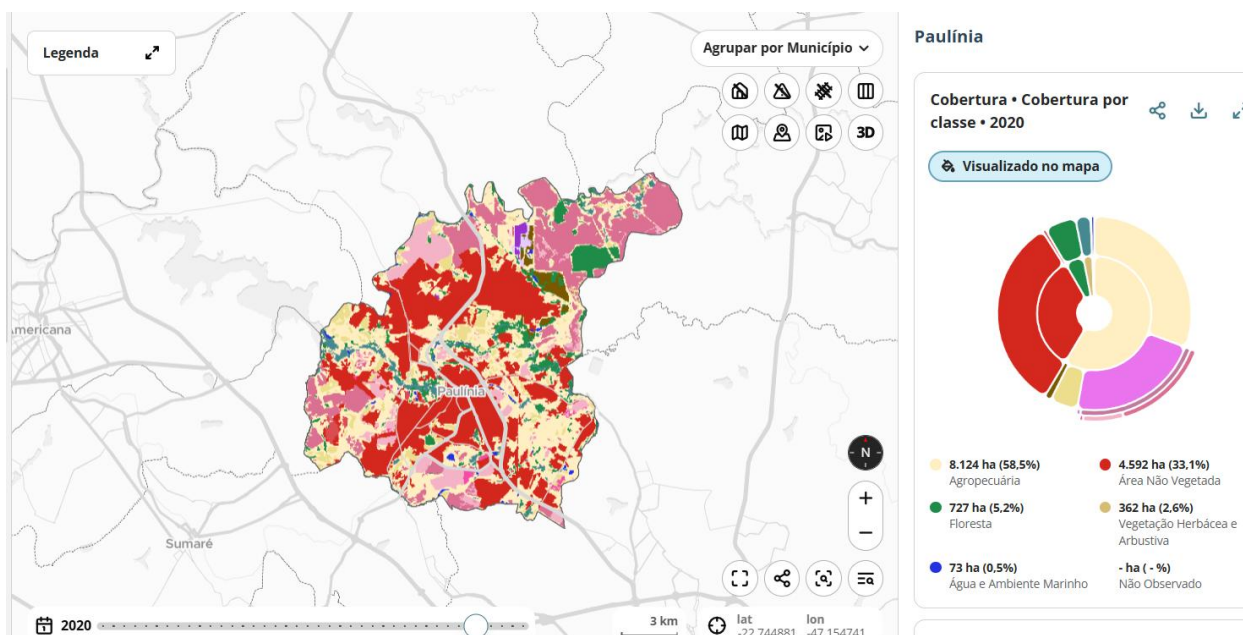
SILVA, F. Perpetuating the temporary: considerations on the use of Rental Assistance in the city of São Paulo. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Lagoa Nova, p. 1-25, 2020.

VALINHOS. **Lei Complementar nº 36, de 2008 (revisada em 2018)**. Institui o Plano Diretor do Município de Valinhos e dá outras providências. Valinhos, SP, 2018.

VERGARA-PERUCICH, F.; BOANO, C. El derecho a la ciudad financierizada. **Bitácora Urbano Territorial**, Colômbia, v. 30, n. 3, p. 123-135, 2020.

ANEXO A - COBERTURA E USO DO SOLO EM PAULÍNIA (2000, 2010 E 2020) - MAPBIOMAS





ANEXO B - COBERTURA E USO DO SOLO EM VALINHOS (2000, 2010 E 2020) - MAPBIOMAS

