UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO – FFLCH

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

LUIS ANTONIO BITTAR VENTURI

***ITAPECERICA DA SERRA -
OCUPAÇÃO E USO DO TERRITÓRIO***

São Paulo

2001

LUIS ANTONIO BITTAR VENTURI

*ITAPECERICA DA SERRA -
OCUPAÇÃO E USO DO TERRITÓRIO*

Tese apresentada ao curso de pós-graduação em Geografia Física do Departamento de Geografia da FFLCH, Universidade de São Paulo, como requisito parcial à obtenção do título de Doutor.

Orientador: ***Prof. Doutor Felisberto Cavaleiro***

Agência financiadora: CNPq

São Paulo

2001

COMISSÃO EXAMINADORA

São Paulo, _____ de _____ de 2001

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Prof. Dr. Felisberto Cavaleiro,
pela orientação ao trabalho e confiança demonstrada.

Agradeço ao CNPq, pelo apoio financeiro

“O rio chega a seu destino porque contorna os obstáculos”

Mao Tsé-Tung
(1883 – 1976)

RESUMO

Por meio da integração de algumas variáveis que, a princípio, sob uma observação assistemática, não apresentariam relações diretas entre si, procurou-se evidenciar as razões da rápida ocupação do território municipal de Itapequerica da Serra e os tipos de uso que ali se têm estabelecido. Uma variável central refere-se à evolução do preço de mercado dos imóveis, caracterizada por uma desvalorização generalizada. A desvalorização estaria relacionada com equívocos gerados pela legislação ambiental e também com um processo de exclusão social que se manifesta sob forma de segregação territorial que caracteriza a Região Metropolitana de São Paulo. Evidências favoráveis aos argumentos formulados são encontradas na arrecadação de IPTU, contraposta com a evolução demográfica do Município. Considerou-se também o acelerado aumento dos índices de criminalidade, tanto como um reflexo da segregação territorial como mais um fator explicativo da desvalorização imobiliária.

ABSTRACT

The work intends to integrate some factors, which could seem unrelated if viewed unsystematically, trying to explain the fast occupation of Itapecerica da Serra's town territory and the specific uses of the land established in the area. One main factor concerns the real state price variability, which indicates a general devaluation. This devaluation is influenced both by mistakes generated due to environmental law bills and by the process of social exclusion on the Metropolitan Area of São Paulo, characterized by territorial segregation. The analysis and comparison of the city IPTU -Urban Construction and Territory Tax- with the data of the city demographic evolution gives evidences which contribute with the arguments proposed. The fast increase of criminality levels has also been considered, both as a reflex of the territorial segregation and as one more factor to explain the real state devaluation.

RÉSUMÉ

Par l'intégration de quelques facteurs qui, tout d'abord, à partir d'une observation non-systématique, ne démontreraient pas de rapports directs entre eux, on a cherché d'expliquer la vitesse de la occupation du territoire de la municipalité de Itapecerica da Serra, aussi que les types spécifiques d'usage y déjà établis. Un facteur central de l'analyse concerne la variation du prix de marché des immeubles, où on remarque une perte de valeur généralisée. Cette dévaluation serait la conséquence des erreurs engendrées par les lois de protection environnementale et aussi, par un processus d'exclusion sociale. Cette remarquable exclusion dans la Région Metropolitaine de São Paulo apparaît à travers une ségrégation territoriale. Des évidences favorables aux arguments formulés ont été trouvés par la perception des impôts à Itapecerica da Serra, en comparant l'évolution des impôts sur les immeubles avec l'évolution démographique. La montée de la criminalité est considérée comme le reflet de la ségrégation territoriale aussi qu'un facteur en plus pour expliquer sa dévaluation.

LISTA DE FIGURAS

	Página
Figura 1 – Mapa do município de Itapecerica da Serra na RMSP.....	16
Figura 2 – Fluxograma das etapas da pesquisa.....	28
Figura 3 - Gráfico comparativo da evolução da população urbana do Brasil e da Região Sudeste entre 1960 e 1999.....	30
Figura 4 – Mapa da mancha urbana de São Paulo e os limites administrativos da RMSP.....	31
Figura 5 – Mapa da bacia do Guarapiranga e o município de Itapecerica da Serra.....	34
Figura 6 – Mapa do município de Itapecerica da Serra.....	38
Figura 7 - Gráfico de curva correlativa entre disponibilidade de água e cobertura vegetal.....	50
Figura 8 – Gráfico de curva correlativa entre densidade demográfica e cobertura vegetal.....	51
Figura 9 – Gráfico de curva correlativa entre povoamento e disponibilidade de água.....	52
Figura 10 - Foto de panorama geral de paisagem pouco urbanizada de Itapecerica da Serra.....	54

Figura 11 - Gráfico evolutivo da população de Itapecerica da Serra entre 1970 e 2001.....	56
Figura 12 - Foto de área limítrofe entre os municípios de São Paulo (Bairro Capão Redondo) e Itapecerica da Serra (Bairro Valo Velho).....	58
Figura 13 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa Geral de Crescimento Anual (TGCA) da População por Sub-Regiões e da RMSP nos períodos de 1980/1970 e 1991/1980.....	59
Figura 14 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa Geral de Crescimento Anual (TGCA) dos municípios de Itapecerica da Serra e São Paulo nos períodos de 1980/1970 e 1991/1980.....	61
Figura 15 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa de Migração por Sub- Regiões e RMSP entre os períodos de 1970/1980 e 1980/1991.....	62
Figura 16 – Gráfico evolutivo do número de favelas por Sub-Regiões em relação ao total da RMSP entre 1980 e 1991.....	64
Figura 17 - Gráfico evolutivo do preço médio do metro quadrado em Itapecerica da Serra entre 1970 e 1991.....	68
Figura 18 - Gráfico evolutivo da superfície ocupada por loteamentos clandestinos em área de proteção de mananciais – Região Sul de São Paulo – 1974 a 1991.....	73

Figura 19 - Gráfico evolutivo do número de estabelecimentos industriais em Itapecerica da Serra entre 1975 e 1985.....	81
Figura 20 – Foto de parcelamento do solo e ocupação irregular de lote em vertente acentuada (área central).....	82
Figura 21 - Gráfico evolutivo da participação do IPTU na receita orçamentária de Itapecerica da Serra entre 1977 e 1989 (em %).....	89
Figura 22 - Gráfico evolutivo da população residente em Itapecerica da Serra entre 1970 e 1991.....	90
Figura 23 - Gráfico evolutivo dos crimes contra o patrimônio residencial em Itapecerica da Serra entre 1976 e 1988.....	94
Figura 24 – Mapa dos municípios da RMSP segundo os números de homicídios ou tentativas de homicídios por 100 mil habitantes (1996).....	97
Figura 25 – Foto de ocupação irregular iniciada no final da década de 80 (área central da cidade, próxima ao Fórum Municipal).....	100
Figura 26 – Foto de deposição de lixo no rio Embu Mirim.....	105
Figura 27 – Foto de deposição de lixo próxima às margens do rio Embu Mirim.....	105
Figura 28 – Foto de deposição de lixo em corpo d’água (Bairro da Lagoa).....	106

GLOSSÁRIO DE SIGLAS UTILIZADAS

APRM – Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais

BIRD – Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento

CDR – Conselho de Desenvolvimento Regional

Cetesb – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental

Conama – Conselho Estadual de Meio Ambiente

CRH – Conselho de Recursos Hídricos

Emplasa – Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ONG – Organização não governamental

PIB – Produto Interno Bruto

PMDI – Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SIGRH – Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos

TGCA – Taxa Geral de Crescimento Anual

UGRH – Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos

SUMÁRIO

Página

INTRODUÇÃO.....	1
1 OBJETIVOS E HIPÓTESES.....	4
2 O TEMA DA TESE NO CONTEXTO SOCIAL E CIENTÍFICO.....	5
3 PRESSUPOSTOS TEÓRICOS E CONCEITUAIS.....	7
4 ÁREA DE ESTUDO E INSTRUMENTOS DE APOIO.....	15
4.1 Localização da Área de Estudo.....	15
4.2 Instrumentos de Apoio.....	16
4.3 Apoio Bibliográfico.....	18
5 PROCEDIMENTO METODOLÓGICO.....	20
5.1 Orientação Teórica.....	20
5.2 Procedimento Prático.....	26
6 A ÁREA DE ESTUDO NO CONTEXTO GEOGRÁFICO REGIONAL.....	29
6.1 <i>A Região Metropolitana de São Paulo – 1ª Unidade de Análise.....</i>	<i>29</i>
6.2 <i>A Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – 2ª Unidade de Análise.....</i>	<i>33</i>

7 O MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA – 3^A UNIDADE DE ANÁLISE.....	38
7.1 Breve Histórico.....	40
7.2 Aspectos Físico-Geográficos.....	48
7.3 A Evolução Demográfica do Município.....	55
7.4 A Evolução do Preço da Terra no Município.....	65
7.5 Avaliação do Gráfico Evolutivo do Preço da Terra em Itapecerica da Serra.....	70
7.6 A Relação entre a Lei Estadual n. 1.172/76 e o Preço da Terra.....	74
7.7 A Relação População x Arrecadação de IPTU como Indicação de Irregularidade na Ocupação.....	88
7.8 Nova Variável: a Criminalidade.....	93
8 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	99
BIBLIOGRAFIA.....	113
SUMÁRIO DE ANEXOS.....	123

INTRODUÇÃO

Logo após a conclusão do mestrado em 1993, no qual o gerenciamento de unidades de conservação foi a temática central, a experiência em viver em um município totalmente inserido em uma área de mananciais fez emergir outras indagações que acabaram por se transformar nas questões motrizes desta pesquisa. A problemática central surgiu de um conflito, trazido pela experiência, entre um quadro de expectativas em relação ao lugar e a realidade que ali se apresentava.

Itapecerica da Serra exibe uma complexa realidade caracterizada por fortes contrastes entre uma necessária preservação de importantes mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e uma demanda crescente por moradias, expressa nitidamente pelo acelerado crescimento demográfico; exibe contradições sociais que, embora não sejam uma prerrogativa do Município, traduzem-se em elevados índices de criminalidade; contradições político-administrativas, conflitos de interesses, enfim, um município que tenta encontrar seus próprios caminhos de desenvolvimento, ainda que totalmente atrelado a um aglomerado urbano cujas características se sobrepõem às realidades locais.

A estrutura desta pesquisa, a seqüência de seus capítulos e o conteúdo de cada um estão brevemente apresentados a seguir, de forma a facilitar a leitura do trabalho.

Depois de apresentados os objetivos e as hipóteses com as quais se trabalhou, são apresentadas, no capítulo 2, as justificativas de caráter social e científico do tema escolhido.

No momento seguinte, são expostos os pressupostos teóricos e conceituais sobre os quais a pesquisa está assentada. Já o capítulo 4 divide-se em três seções que apresentam respectivamente, a localização da área de estudo, os instrumentos utilizados e algumas breves considerações sobre a bibliografia de apoio.

O capítulo 5 é dedicado aos procedimentos metodológicos que foram adotados na condução da pesquisa, tanto em nível teórico como prático. Neste capítulo são discutidos alguns posicionamentos científicos e justifica-se a forma como esta pesquisa foi conduzida e apresentada. Um esquema em forma de fluxograma esclarece todas as etapas do trabalho.

A área de estudo é contextualizada regionalmente no capítulo 6 e são apresentadas duas unidades de análise dentro das quais a área de interesse está focalizada: a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP, sub-capítulo 6.1) e a bacia do Guarapiranga (sub-capítulo 6.2).

O capítulo 7 enfoca o município de Itapecerica da Serra como uma terceira unidade de análise na qual são desenvolvidas as questões relevadas pelas hipóteses. Este capítulo representa o corpo da pesquisa e já neste momento, ao longo de oito seções, produzem-se alguns resultados.

As conclusões são apresentadas juntamente com as considerações finais no capítulo 8. Neste momento são discutidos alguns resultados, feitas algumas projeções e apontadas as tendências do desenvolvimento do Município. Esboçam-

se alternativas e sugerem-se alguns temas que poderiam ser conduzidos por novas pesquisas.

Em seguida encontra-se listada toda a bibliografia utilizada direta ou indiretamente na execução do trabalho.

Finalmente, são anexadas algumas Leis, entrevistas, artigos jornalísticos publicados pelo autor, além de carta do Município, material este que foi total ou parcialmente utilizado como subsídio a esta pesquisa.

1 OBJETIVOS E HIPÓTESES

Esta pesquisa teve como objetivo central buscar as razões explicativas do acelerado crescimento demográfico verificado em Itapecerica da Serra nos anos 70 e 80 do século passado.

Especificamente, e como reflexo deste objetivo central, esboçou-se um diagnóstico dos possíveis impactos sociais e ambientais causados por este rápido crescimento; ainda atrelado a esta questão, procurou-se verificar se as forças que impulsionaram o incremento demográfico ainda persistem, apontando para uma tendência de continuidade deste processo, pelo esboço de um prognóstico.

Aspectos relacionados ao preço da terra, à legislação ambiental, à arrecadação de IPTU e à criminalidade, representaram as variáveis consideradas nesta busca, relevadas por algumas hipóteses previamente formuladas que estabeleceram uma relação causal entre cada variável e a questão central, direcionando o trabalho da pesquisa. Uma hipótese central relacionou o incremento demográfico a uma forte queda no preço dos imóveis no Município. Complementarmente, a desvalorização dos imóveis foi relacionada a alguns reflexos da legislação ambiental vigente no Município, além dos índices de criminalidade. Dados referentes à arrecadação de IPTU foram utilizados na tentativa de corroborar as proposições formuladas e caracterizar a clandestinidade e irregularidade das ocupações que envolveram os novos contingentes populacionais. Inicialmente, essas características de ocupação haviam ainda sido consideradas por uma outra hipótese que as relacionava a uma eventual

incompatibilidade entre a legislação ambiental estadual e a Lei Orgânica do Município, quanto às regulamentações de ocupação e uso do território. No entanto, uma leitura preliminar das referidas Leis já foi suficiente para verificar que não havia nenhuma incompatibilidade entre elas; chegavam até a redundar em alguns pontos, o que obrigou à refutação definitiva da hipótese, já no início da pesquisa.

As décadas de 70 e 80 do século passado representam o período delimitado pela pesquisa. Neste período encontram-se os principais fatos, relevados pelas hipóteses, que poderiam conduzir à compreensão da problemática formulada.

2 O TEMA DA TESE NO CONTEXTO SOCIAL E CIENTÍFICO

Torna-se importante buscar as razões da rápida ocupação do município de Itapequerica da Serra tendo em vista que 100% de sua área se encontra sobre mananciais de abastecimento. O fato de estes mananciais estarem abastecendo outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo, e não propriamente Itapequerica da Serra, não é relevante e não diminuiu a importância das considerações que foram postas em questão. Isto se deve ao fato de que, a questão do abastecimento de água não pode estar reduzida a um evento localizado uma vez que, modernamente, a água é considerada um recurso natural

não renovável e essencial à manutenção de qualquer forma de vida. Assim, todas as manifestações, sejam políticas, sociais ou científicas relacionadas direta ou indiretamente, como no caso deste trabalho de pesquisa, à preservação deste recurso, revestem-se de grande interesse social, especialmente tratando-se da RMSP que concentra mais de 17 milhões de pessoas ¹.

A ocupação descontrolada das áreas de mananciais não está relacionada apenas à crise de abastecimento de água na RMSP, impermeabilização de grandes superfícies e aumento significativo do volume de esgotos e detritos sólidos nos cursos d'água; mas também acentua diversos problemas sociais, como aqueles das populações que habitam as áreas periféricas, sem infraestrutura de saneamento e da baixa qualidade de vida que daí advém, afetando direta e inexoravelmente o cotidiano dos habitantes envolvidos. Neste sentido, relevam-se os estudos que possam subsidiar o planejamento territorial, desde os níveis nacional e regional até os zoneamentos municipais; estudos que avaliem os instrumentos legais disponíveis, que examinem as políticas de orientação da ocupação e dos usos empreendidos nas áreas de proteção, que diagnostiquem a situação do recurso e da demanda, que façam prognósticos e proponham alternativas. Este estudo não pretendeu se revestir de todas estas características mas foi estruturado e elaborado em convergência com elas.

Na verdade, talvez não falem estudos sobre esta temática; nem mesmo Leis que regulamentem a ocupação dessas áreas. Talvez sejam as ações tomadas em nível político-administrativo e também por meio de organizações sociais que estejam mais em demanda. Vários outros trabalhos já foram

¹ Censo IBGE de 2000 (Brasil, 2001)

realizados sobre esta mesma temática e referenciados aqui. Mas esta situação não subtrai a importância do tema pois os problemas normalmente levantados ainda não foram resolvidos e muitos até agravados.

Em relação à ciência geográfica, este trabalho de pesquisa constituiu mais uma oportunidade de expor uma forma de abordagem da realidade que tenta cruzar informações de diferentes naturezas, unindo aspectos da realidade que aparentemente não teriam relação entre si, tentando tornar inteligível o que aparentemente é caótico; tentando desvendar sua lógica. Tratar uma questão sob diversos aspectos, todos eles destacados de uma realidade e escolhidos de acordo com uma problemática específica, representa mais uma oportunidade de exercitar a análise geográfica; de praticar a liberdade que o geógrafo deve ter de dar relevância a determinados aspectos da realidade, segundo a escala e o aprofundamento, estabelecidos quase que exclusivamente pelos objetivos a que se propõe o trabalho.

3 PRESSUPOSTOS TEÓRICOS E CONCEITUAIS

Diversos são os conceitos de paisagem, variando substancialmente seu sentido de acordo com cada autor. No entanto, grande parte deles, foram desenvolvidos no âmbito da Geografia Física. Na antiga URSS, Sotchawa (1977 e 1978), sob uma abordagem sistêmica, estabeleceu categorias de paisagem

compondo um todo dinâmico e organizado, ao qual denominou *geossistema*. As diferentes categorias de paisagem de dimensões territoriais definidas, fazem do geossistema uma entidade lógica policêntrica que evolui em conjunto. Pelas dimensões continentais da ex-URSS e pelo imperialismo que caracterizava o Estado soviético e seus sucessivos governos, a questão do dimensionamento territorial sempre esteve presente e revestiu os conceitos geográficos ali desenvolvidos, não apenas aqueles relacionados à paisagem e aos geossistemas como também os conceitos geomorfológicos, a exemplo de morfo-estrutura e morfo-escultura (Mescerjakov, 1968).

Na Espanha, Gómez-Orea (1978) traz para o conceito de paisagem a relação sujeito-objeto ao dizer que “a paisagem reflete a bagagem cultural do sujeito que a percebe”. Gómez-Orea destaca a reciprocidade na relação Homem-meio dizendo que o Homem cria a paisagem e, ao mesmo tempo, modela-se afetiva e fisicamente à ela. Esta concepção interativa de Gómez-Orea reflete sua forma de trabalhar com o planejamento do meio físico.

Na França, Bertrand (1971) e Tricart (1977 e 1979) reafirmam o caráter dinâmico da paisagem como um conjunto em contínua evolução. Um resultado da interação entre elementos físicos, biológicos e antrópicos.

No Brasil com Carlos Augusto F. Monteiro, o termo *paisagem* adquire um significado mais amplo do que um conceito e passa a representar uma categoria de análise importante para a avaliação de impactos ambientais e ordenamento territorial. Foram atribuídos ao conceito de paisagem, recursos de espacialização que, ao mesmo tempo em que resgatam o caráter essencialmente territorial do conceito, possibilitam ao geógrafo identificar diferentes unidades de paisagens

segundo sua necessidade de pesquisa. Assim, o enriquecimento do conceito transforma-o em uma orientação metodológica. Monteiro, já na década de 70 conceitua a paisagem como:

Entidade espacial delimitada segundo um nível de resolução do geógrafo (pesquisador) a partir dos objetivos centrais da análise, de qualquer modo, sempre resultante da integração dinâmica, portanto instável, dos elementos de suporte e cobertura (físicos, biológicos e antrópicos) expressa em partes delimitáveis infinitamente mas individualizadas através das relações entre elas que organizam um todo complexo (Sistema), verdadeiro conjunto solidário e único, em perpétua evolução. (Monteiro, 2000, p.39)

Se por um lado Bertrand estabelece uma classificação em que a paisagem é identificada em seis níveis de grandezas², com dimensões já preestabelecidas, Monteiro universaliza o conceito de paisagem ao propor que a espacialização e o dimensionamento seja uma decisão exclusiva do pesquisador e contextualizada segundo as necessidades da pesquisa que estiver sendo empreendida. Prescinde-se do uso de classificação e hierarquização pré determinadas da paisagem sem desconsiderar, no entanto, a paisagem como resultante da integração de elementos físicos, biológicos e antrópicos. Assim, os geógrafos dispõem de uma certa liberdade que lhes é extremamente necessária em virtude de uma característica inerente à Geografia, que se refere à grande diversidade temática que abrange, seja no âmbito social ou natural.

² Em ordem de grandeza decrescente, as categorias criadas por Bertrand são as seguintes: 1ª Grandeza -Zona (mais de 10 milhões de km²), 2ª grandeza -Domínio (de 1 a 10 milhões de km²), 3ª grandeza- Região (de 10 mil a 1 milhão de km²), 4ª grandeza -Geossistema (de 100 a 10.000 km²), 5ª grandeza -Geofácia (de 1 a 100 km²) e 6ª grandeza -Geótopo (menos de 1 km²).

Se para Monteiro, a paisagem representa o espaço dimensionado a partir de objetivos específicos, Milton Santos diferencia estes dois conceitos da seguinte maneira:

(...) cada paisagem se caracteriza por uma dada distribuição de formas-objetos, providas de um conteúdo técnico específico. Já o espaço resulta da intrusão da sociedade nessas formas-objetos. Por isso esses objetos não mudam de lugar, mas mudam de sistema material, e nessa condição, relativamente imutável; o espaço é um sistema de valores, que se transforma permanentemente. (Santos, 1997, p.83).

Assim, para Santos, se a paisagem é uma configuração espacial de objetos, o que dá vida a esses objetos, seu princípio ativo, são os processos sociais representativos de uma sociedade em um dado momento. Entende-se, segundo Santos, que a dinâmica da paisagem é dada pela sociedade. Assim interpretada, esta conceituação de Santos viria de encontro a todas as outras definições de paisagem que reconhecem mecanismos específicos na dinâmica da paisagem, ou seja, forças físicas que dinamizam a natureza.

Outras conceituações de paisagem poderiam ser compiladas e refletidas, exaustivamente. No entanto, podem-se identificar alguns aspectos comuns à maioria delas. A paisagem sempre aparece como uma "resultante", uma "combinação" de fatos, uma realidade que reflete inúmeras relações nem sempre visíveis; uma realidade em constante transformação, etc.

A paisagem só existe segundo um olhar humano e este olhar pode ser científico ou não. Cabe ao geógrafo ultrapassar os aspectos da paisagem do senso comum por meio da análise e, com base em conceitos científicos, atingir

seu significado. Para isso o pesquisador deve relacionar fatos que aparentemente não teriam relação em uma primeira observação assistemática. E ao sistematizar sua observação por meio de conjecturas ou análises, o pesquisador pode então atingir aspectos essenciais do fato observado.

A questão da escolha do conceito é a mesma da escolha da metodologia. O geógrafo pode adotar qualquer suporte teórico-metodológico e o critério de escolha é apenas a conveniência e a adequação deste suporte para com os objetivos de sua pesquisa. Neste sentido, o enriquecimento teórico-conceitual amplia as possibilidades de produção de pesquisa científica do geógrafo e de qualquer outro cientista.

Neste trabalho a paisagem é tratada como *unidade de análise* e os critérios a serem considerados na definição de cada unidade estão estabelecidos de acordo com a escala em que se trabalha e, sobretudo, com os objetivos desta pesquisa, como assim sugeriu Monteiro. As unidades de análise serão apresentadas no capítulo 6 e 7.

Os termos *território* e *região*, estarão revestidos de um significado político-administrativo, e não de outro significado resultante de uma discussão conceitual do arcabouço teórico da Geografia. Isto se deve ao caráter pragmático que se atribuiu a este trabalho. Por esta mesma razão, outros conceitos como *espaço*, embora de grande relevância no arcabouço teórico geográfico, não encontram aqui espaço de discussão conceitual. Aceita-se, coerentemente a Monteiro (2000), que espaço é a própria paisagem, ou melhor, a paisagem é, segundo suas palavras, uma entidade espacial.

Esta pesquisa procurou estar afinada com a administração pública e para isso lançou mão quase que exclusivamente de informações e terminologias do cotidiano das administrações. Assim, ao referirmo-nos a território estaremos remetendo-nos aos limites político-administrativos, seja do município de Itapeverica da Serra, seja da RMSP.

Milton Santos (Santos, 2001), teorizador de conceito de *espaço* geográfico, vinha demonstrando disposição em referir-se e utilizar-se amplamente do termo *território*, não simplesmente como uma porção do espaço delimitada por critérios político-administrativos como aqui foi feito. O território a que se refere Santos é resultado da construção da base material sobre a qual a sociedade se produz historicamente. A sociedade então, ao impor “agregações humanas” à natureza, incide sobre o território; este, sendo dinâmico e vivo, também incide sobre a sociedade. Assim, o território, nas palavras de Milton Santos, é capaz de falar pela sociedade, ou seja, é capaz de mostrar como a sociedade se organiza.

Uma das questões centrais desta pesquisa se refere à evolução do preço da terra. O *valor* aqui mencionado refere-se ao preço de mercado, isto é, o valor pelo qual os imóveis são comprados ou vendidos. Não está fundamentado na teoria marxista de valor. Sob esta interpretação, o valor seria resultado de uma relação social mediada pelo trabalho; não haveria valor sem trabalho e o valor seria dado pelo trabalho acumulado. A valorização do espaço, na interpretação marxista, seria resultado da relação da sociedade com sua base material (espaço) sobre a qual são satisfeitas as necessidades através do trabalho, que viabiliza a apropriação da natureza. A valorização, neste sentido, seria um processo permanente de acumulação de trabalho.

No caso de Itapecerica da Serra, a variação do preço da terra esteve ligada em grande parte a ações de caráter especulativo. E ao efetivar-se o processo de ocupação, o trabalho, ou o tipo de trabalho que se estabeleceu e se acumulou nas áreas de mananciais produziu um efeito inverso, ou seja, subtraiu o valor da terra. Se antes da ocupação de importantes porções do território, os terrenos detinham um considerável valor de troca, o que estimulou a especulação imobiliária (como é mostrado no capítulo 7), após a ocupação, ou no decorrer do processo de ocupação, que só pôde ser viabilizada pelo trabalho humano, houve perda de valor. Assim, torna-se difícil submeter a análise da ocupação e uso do território municipal à teoria marxista de valor. Se, nas palavras de Milton Santos “produzir é produzir espaço”, esta produção não implica necessariamente em valorização, ainda que se realize através do trabalho humano.

Freqüentemente são encontradas referências à RMSP neste trabalho. Contudo, o termo *região* que esta sigla carrega tem o significado de uma região administrativa metropolitana que envolve 39 municípios, conjunto no qual está inserida a área de estudo desta pesquisa; muito embora a RMSP apresente características paisagísticas de uma região, do ponto de vista geográfico, já que pode ser particularizada de acordo com o resultado espacial dos fenômenos que abarca. E ainda que possa ser individualizada de seu entorno, não pode ser compreendida destacada de um contexto maior.

Ao identificarmos possíveis *impactos* gerados pelo tipo de ocupação, devemos fazer algumas considerações em relação a esse conceito. O *impacto* aqui está sendo entendido em termos gerais como uma mudança brusca de valor. Essa mudança pode ser positiva ou negativa, embora a primeira idéia que se tem

de impacto seja negativa, quase que invariavelmente. Além disso, o impacto pode ter um efeito maior no âmbito social e menor no âmbito da natureza, ou ao contrário. Pode ainda configurar uma situação em que o efeito social e natural estão tão atrelados que haveria dificuldade em separá-los, a exemplo de um rio que recebe uma descarga de poluentes tóxicos. Se ali houver uma comunidade que dependa daquele recurso para abastecimento de água, pesca, etc., nesse caso não há como conceituar esse evento somente como *impacto negativo social* ou somente como *impacto negativo natural*. E talvez isso nem fosse necessário. Mesmo assim, há impactos negativos cujos efeitos são mais sentidos no meio social, como os depósitos de lixo a céu aberto em meio urbano, e outros cujos efeitos são mais incisivos na dinâmica da natureza, a exemplo de incêndios em reservas florestais.

Embora a natureza possa recuperar-se de impactos negativos e restabelecer um equilíbrio inicial, esta recuperação não poderia ser conceituada como impacto positivo pois aí não está presente a idéia de mudança brusca de valor, mas de uma alteração lenta considerando-se a escala de tempo da história humana. Os impactos positivos, tanto sociais como naturais são normalmente empreendidos pelo próprio Homem por meio de planejamento que envolva recuperação de áreas degradadas, reflorestamento, despoluição de rios, transformação de “lixões” em aterros sanitários, entre outras ações tomadas em geral em nível de administração pública, iniciativa privada, ou ONGs (Organizações não governamentais).

4 ÁREA DE ESTUDO E INSTRUMENTOS DE APOIO

4.1 Localização da Área de Estudo

O município de Itapequerica da Serra representa um dos 39 municípios que compõem a RMSP (Região Metropolitana de São Paulo). Localizado entre os meridianos 46° 45' e 47° W e, ao sul, cortado pelo paralelo 23° 45', posiciona-se na região sudoeste da RMSP; seus limites administrativos fazem divisa com os municípios de Embu e Taboão da Serra ao norte, Cotia a oeste, São Lourenço da Serra e Embu-Guaçu ao sul e São Paulo a leste, como mostra a figura 1. Pela sua posição na RMSP, está numa situação intermediária, ou seja, não faz parte da sub-região central nem das áreas periféricas mais longínquas (anexo L).

Os principais acessos à sede do Município são a Rodovia Régis Bittencourt (BR116) na altura do km 285 e a Estrada de Itapequerica (SP 228), que liga esta cidade ao bairro de Santo Amaro, na zona sul do município de São Paulo, com o qual partes de ambos os municípios estão conurbadas.

A área do Município está 100% inserida nas áreas abrangidas pelas Leis Estaduais de Proteção aos Mananciais (Lei n. 898/75 e 1.172/76 e 9.866/97). Dos 151,469 km² de área (IBGE, Brasil, 2001) , 72%, ou seja, 108,8 km² situam-se na bacia do Guarapiranga, representando 20% de sua superfície (Figura 3). As bacias do rio Embu Mirim e do rio Embu Guaçu que banham respectivamente os municípios de Itapequerica da Serra e Embu Guaçu, representam quase a totalidade (cerca de 97%) da vazão afluente ao reservatório do Guarapiranga.

Figura 1 – Mapa do município de Itapequerica da Serra na RMSP

Fonte: São Paulo (1994) **Org.:** Venturi (2001)

4.2 Instrumentos de Apoio

Como instrumentos de apoio ao reconhecimento da área de estudo foram utilizados alguns produtos de cartografia de base, cartografia temática, além de fontes de dados de outras natureza como arquivos de jornais e *cd-rom*.

Cartografia de Base:

Cartas Topográficas de Itapequerica da Serra e Embu Guaçu na escala 1: 50.000 (IGG-SP, 1972)

Cartografia Temática:

- Cartas de Uso do Solo do Plano Diretor de Itapequerica da Serra em escala 1: 50.000 (URBE – Planejamento, Programação e Projetos S/C Ltda., 1999)
- Representações cartográficas temáticas da RMSP contidas nos anuários *Sumário de Dados da RMSP* da Emplasa (São Paulo, 1994), em escalas diversas.
- Representações cartográficas sobre a expansão da área urbanizada ao sul da RMSP. (São Paulo, 1997a).
- Cartas temáticas contidas no Plano Diretor do município de Itapequerica da Serra (Itapequerica da Serra, 2001), em escalas diversas.

Outras fontes de informação:

- Arquivos dos classificados do Jornal *O Estado de São Paulo*;

- *CD-rom do Sumário de dados da Grande São Paulo*, produzido pela Emplasa (São Paulo, 1997b);

4.3 Apoio Bibliográfico

A compreensão da organização natural da paisagem e do domínio morfoclimático no qual a área de estudo está inserida, foi obtida pela leitura de Ab'Saber (1967,1971 e 1977). Nestes trabalhos, o autor identifica as relações existentes entre os componentes da natureza no domínio tropical Atlântico; ao associar as características de relevo, clima e vegetação, Ab'Saber revela as dinâmicas predominantes nesse domínio paisagístico. Já, pela leitura de Ross (1996 e 1997), pôde-se fazer uma caracterização morfoescultural da unidade de relevo sobre a qual o Município está situado: os *Planaltos e Serras do Atlântico Leste-Sudeste*. A forte dissecação que caracteriza os relevos esculpidos sobre macroestruturas orogenéticas, associada aos fatores climáticos e vegetacionais apresentados por Ab'Saber, relaciona-se com o potencial da área de estudo como manancial de abastecimento e aos riscos e cuidados que se impõem à ocupação e ao uso do território municipal.

Um histórico da ocupação da bacia do Guarapiranga e das áreas de mananciais ao sul da RMSP pôde ser elaborado com base na leitura dos seguintes trabalhos: Marcondes (1999) que trata da ocupação apontando as contradições da administração pública, trazendo ainda muitos dados importantes, alguns dos quais subsidiaram a elaboração de alguns gráficos que ilustraram este

trabalho; França (2000), CDHU & Terra Hidrobrasileira (1996) e Gondolo (1999) que trazem, além de diagnósticos da ocupação, informações sobre programas de saneamento e recuperação ambiental envolvendo a bacia do Guarapiranga.

Informações específicas do Município referentes à caracterização territorial e ocupação foram obtidas pelo Plano Diretor Municipal (Itapequerica da Serra, 1990) e pela Lei Orgânica nº.585/90 (Itapequerica da Serra, 1990b), embora os dados mais importantes que subsidiaram grande parte deste trabalho foram encontrados na Emplasa (São Paulo, 1997b). Esta fonte, em formato de *cd-rom*, forneceu as informações sobre a evolução demográfica, arrecadação de IPTU, estabelecimentos industriais, índices de criminalidade, enfim, informações essenciais que fundamentaram a verificação das hipóteses inicialmente apresentadas.

Consultou-se uma coletânea de toda a Legislação Estadual paulista concernente a temas ambientais como proteção de mananciais, zoneamento industrial, controle de poluição, etc., que se encontra reunida em dois cadernos publicados pela Cetesb (São Paulo, 1989a e 1989b). Destas Leis, foram destacadas as Leis Estaduais 898/75 e 1172/76 de proteção aos mananciais (anexos B e C, respectivamente) que teriam orientado a ocupação e o uso que se estabeleceram no Município.

A Lei Estadual 9.866/97, que irá substituir as Leis anteriores, revelou as falhas e deficiências da legislação anterior propondo novas formas de gestão territorial. Esta Lei (anexo A), pelos propósitos de sua elaboração, relevou aspectos centrais desta pesquisa conduzindo-nos à elaboração da hipótese de

que a legislação ambiental exercera grande influência na evolução do preço da terra no Município.

O Estatuto da Cidade que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183), embora completamente pertinente aos temas tratados neste trabalho, não foi a ele incorporado pelo fato de ter sido sancionado em setembro de 2001, momento em que este trabalho já se concluía. Ainda assim, foram feitas algumas referências ao Estatuto da Cidade nas considerações finais.

5 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

5.1 Orientação Teórica

Em termos breves e gerais, esta pesquisa foi estruturada e concebida com base na identificação de um problema, uma questão central acerca da evolução demográfica de Itapeverica da Serra. Este problema suscitou fatos relevantes referentes à legislação ambiental, preço da terra, entre outros, sobre os quais foram formuladas hipóteses que seriam posteriormente verificadas e corroboradas. Este tipo de procedimento científico demandou a adoção do *método hipotético-dedutivo* como linha mestra na condução desta pesquisa. Embora haja algumas variações nas orientações dadas por diferentes autores acerca deste

método (Popper, 1975, Bunge, 1974 e Souza, 1976) é possível identificar uma seqüência de procedimentos comuns a todos eles. O método hipotético-dedutivo pressupõe três etapas para o trabalho científico: a identificação de um problema, a formulação de hipóteses e sua verificação. A identificação de um problema surgiu por uma quebra de expectativas frente a uma situação real. No caso desta pesquisa, havia uma expectativa intrínseca, dada por uma experiência vivida, de que Itapecerica da Serra mantivesse as características de uma pequena cidade histórica rodeada de sítios de recreio. No entanto, o contato com seu entorno e o reconhecimento de bairros pobres, desprovidos de infra-estruturas; os reflexos de crescentes contingentes populacionais no cotidiano; as profundas alterações na paisagem, tudo isso, também apreendido por experiência empírica, entrou em conflito com as expectativas. Assim identificou-se um problema.

Na segunda etapa, foi necessário elaborar algumas proposições ou hipóteses acerca do problema anteriormente identificado. Antecipou-se provisoriamente um conhecimento propondo-se soluções as quais seriam corroboradas, ou não, ao longo da pesquisa. As hipóteses orientaram a pesquisa na busca de informações acerca de seu objeto de estudo; relevaram determinados fatos que, sem elas, não teriam relevância nenhuma.

As hipóteses formuladas nesta pesquisa estabeleceram relações causais entre a evolução demográfica de Itapecerica da Serra com aspectos ligados ao preço da terra, à legislação ambiental e à criminalidade, basicamente, como foi explicitado anteriormente.

Assim, partiu-se para a terceira e última etapa que se refere à verificação das hipóteses. Os dados reunidos foram suficientes para confirmar de forma mais

ou menos satisfatória, nunca conclusiva, as proposições formuladas acerca do problema, ou da questão motriz.

A análise também constituiu um mecanismo de raciocínio utilizado para abordar a problemática sugerida. Ainda que o método analítico não tenha sido explicitado como tal (o que não se constituiria um problema pois não haveria incompatibilidade deste com o método hipotético-dedutivo), podem ser identificados nesta pesquisa os três principais momentos do raciocínio analítico.

O primeiro deles constitui-se na observação da realidade sem uma exata consciência das partes que a compõem, nem de seu funcionamento interno, ou seja, como as partes estão relacionadas. Neste trabalho, este momento corresponde aos diagnósticos e breves históricos elaborados em relação à ocupação da área de estudo.

Um segundo momento da análise pressupõe a fragmentação da realidade observada, de forma a possibilitar a compreensão das relações existentes entre as partes que a compõem. O número e natureza das partes abstraídas dependeu diretamente do objetivo do trabalho e das hipóteses elaboradas. O método hipotético-dedutivo conduziu-nos à elaboração de hipóteses as quais atribuíram relevância à determinadas partes do todo. Neste caso, sendo o *todo*, o município de Itapeçerica da Serra, as *partes* abstraídas e relacionadas referiram-se às variáveis população, legislação, IPTU, preço da terra e criminalidade. O corpo central da pesquisa assim formulada, foi tentar compreender como estas variáveis se relacionam, identificando relações causais entre elas do tipo: “aumento da criminalidade implica em queda do preço da terra”; ou ainda, “queda na arrecadação de IPTU, em um contexto de crescimento demográfico, seria

consequência de ocupações clandestinas e irregulares”, entre outras. Por meio destas relações foi possível corroborar as hipóteses, de forma mais ou menos satisfatória.

Finalmente, a análise pressupôs a síntese do todo pela recomposição das partes. Buscou-se alcançar a compreensão do todo, agora com consciência das partes constituintes e da forma com que se relacionam.

Nesta pesquisa, a verificação das hipóteses (3º etapa do método hipotético-dedutivo) favoreceu, pela relação entre as variáveis consideradas, uma compreensão do *todo* municipal (terceiro momento do método analítico), embora de caráter provisório e restrito a uma problemática específica inicialmente formulada.

A natureza das informações colhidas e a forma como foram trabalhadas nesta pesquisa revestem-na de um caráter pragmático. Este pragmatismo proposital pode ser notado pelas constantes sistematizações dos dados por meio de gráficos, tabelas e mapas. Pelo uso de uma linguagem que transita entre o acadêmico e o âmbito das administrações públicas, está clara a intenção de possibilitar, em algum momento, o uso das informações aqui reunidas como subsídio a ações no município em questão, ou pelo menos disponibilizá-las. Este é um fato que, aliás, já tem ocorrido, pois na medida em que as informações são reunidas e trabalhadas, são sistematicamente publicadas na mídia escrita regional. E todas as discussões e conclusões decorrentes desta pesquisa já têm espaço de divulgação garantido ³.

³ Trata-se do jornal quinzenal *Folha da Região Oeste*, onde a coluna Retrato do Município, pela qual sou responsável, é reservada para a divulgação de informações de interesse municipal e regional.

Esta pesquisa poderia ser então enquadrada, se fosse esse o caso, na chamada Geografia Pragmática, uma das derivações da Geografia Renovada. O pragmatismo, embora tenha sido muito combatido pela Geografia Crítica mas aqui retomado em certa medida, não prescinde necessariamente de uma postura crítica diante da realidade apresentada.

O procedimento científico que se restringe à apresentação de dados sem desenvolver discussão a eles pertinente seria passível de retaliação, na mesma medida em que o seria uma pesquisa orientada por uma postura crítica sem, no entanto, fundamentar-se e subsidiar-se de informações concretas da realidade estudada.

Os gráficos e tabelas apresentados neste trabalho são, na sua maioria, evolutivos, ou seja, tratam da evolução de uma variável em um determinado período, no geral, décadas de 70 e 80, intervalo de tempo delimitado para a pesquisa. Um gráfico evolutivo de uma variável, por exemplo, preço de mercado da terra, pode passar ao leitor a impressão de que se está trabalhando com uma concepção *linear* de tempo. No entanto, ao se propor uma análise de diferentes variáveis, como elas se apresentam ao longo de um período de tempo e como suas evoluções podem estar relacionadas entre si, está se utilizando uma concepção de *tempo como processo* ainda que subsidiada por tabelas e gráficos evolutivos lineares.

A condução desta pesquisa no que concerne à verificação das hipóteses foi orientada por alguns procedimentos e técnicas utilizadas que variavam de acordo com a natureza das informações a serem reunidas, exigindo, ora uma

quantificação mais precisa, ora uma representação cartográfica mais detalhada, ora uma entrevista com roteiro flexível.

Monteiro (2000) subsidiou a abordagem da área de pesquisa ao definir a paisagem geográfica da forma como foi citada no capítulo 3 dos pressupostos teóricos e conceituais. Pelo exposto, a paisagem é tratada nesta pesquisa como *unidade de análise* e os critérios a serem considerados na definição de cada unidade estão estabelecidos de acordo com a escala em que se trabalha e, sobretudo, com os objetivos da pesquisa.

Assim, como as questões relacionadas à evolução demográfica do Município, ao preço da terra e à arrecadação de um imposto municipal (IPTU) são centrais nesta pesquisa, o *território municipal de Itapecerica da Serra* em suas dimensões político-administrativas compôs a principal unidade de análise, já que estas informações tiveram de ser obtidas em nível municipal.

A RMSP constituiu uma outra unidade de análise e possibilitou situar o município de Itapecerica da Serra no contexto regional. A observação da ocupação e expansão do Município ocorrendo no sentido periferia-centro revela uma estreita relação da urbanização municipal com a expansão da mancha urbana de São Paulo (anexo J). Além disso, o fato de Itapecerica da Serra estar situada em área de proteção de mananciais, faz com que o Município esteja sob vigência de legislações estaduais que regulamentam a ocupação da RMSP e sob influência de órgãos e instituições que atuam em nível metropolitano, como Emplasa (Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo), Cetesb (Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental), etc., o que nos remete, mais uma vez à contextualização do Município na RMSP. A questão da

criminalidade também foi, embora tenha sido baseada em dados municipais, foi considerada em nível metropolitano.

Uma outra unidade de análise foi estabelecida de acordo com a área da *bacia hidrográfica do Guarapiranga*. Isto se deve ao fato de que a ocupação do Município estaria, pelo menos teoricamente, sob vigência de uma política estadual de recursos hídricos na qual as bacias hidrográficas passam a ser unidades de gerenciamento territorial. Assim, destacar esta unidade de análise favorece a compreensão do território municipal, não apenas no que se refere aos aspectos físico-territoriais como também político-administrativos. Vale lembrar que 80% do território municipal é banhado pela bacia do Guarapiranga, representando 20% da área da bacia.

A bacia hidrográfica do Guarapiranga é uma unidade de análise intermediária entre a RMSP e o município de Itapeverica da Serra e representa um elo entre as duas unidades, já que esta bacia abrange porções territoriais das outras duas unidades.

Em trabalhos futuros, talvez seja mais adequado considerar como unidade de análise a sub-região Cotia-Guarapiranga. Trata-se de uma subdivisão da bacia do Alto Tietê, gerenciada por um sub-comitê específico, previsto na nova legislação de proteção aos mananciais (anexo A).

5.2 Procedimento Prático

O trabalho de pesquisa foi desenvolvido nas seguintes etapas:

- Identificação e descrição das três unidades de análise por meio dos instrumentos de apoio mencionados no capítulo 4, além de reconhecimento de campo;
- Elaboração de material cartográfico e fotográfico das unidades de análise;
- Caracterização geral de cada unidade de análise;
- Diagnóstico da ocupação e uso do território do Município envolvendo a busca e sistematização de informações acerca da evolução demográfica do Município (*cd-rom Emplasa*, São Paulo, 1997b);
- Busca e sistematização de informações a respeito do IPTU na composição das receitas do município de Itapequerica da Serra (*cd-rom Emplasa*, São Paulo, 1997b);

Busca e sistematização de informações a respeito da evolução do preço de mercado da terra no Município obtidos em duas fontes: arquivos do jornal *O Estado de São Paulo* e entrevistas com corretores imobiliários;

- Cruzamento das informações relativas ao aumento populacional com as receitas municipais, assim como confronto da legislação pertinente à

ocupação e uso, com os fatos observados nas etapas anteriores;
verificação das hipóteses inicialmente elaboradas;

- Conclusões e considerações finais; elaboração, em linhas gerais, de um prognóstico acerca das variáveis consideradas na pesquisa.

Figura 2 – Fluxograma das etapas da pesquisa

Org.: Cavalheiro, Felisberto & Venturi, L.A.B. (2000)

Obs.: A etapa decisão/gestão não é empreendida no âmbito da pesquisa científica mas na esfera político-administrativa.

6 A ÁREA DE ESTUDO NO CONTEXTO GEOGRÁFICO REGIONAL

6.1 A Região Metropolitana de São Paulo – 1ª Unidade de Análise

A partir da década de 40 se iniciou um processo acelerado de urbanização da população brasileira. A “virada” do Brasil rural para o Brasil urbano deu-se no final dos anos 60 e este êxodo rural pode ser compreendido por vários fatores, entre eles a industrialização do Brasil, a estrutura fundiária baseada em grandes propriedades, o poder atrativo das cidades no que se refere a empregos e serviços de saúde, etc. Não cabe aqui analisar as causas já bastante conhecidas desse processo de urbanização, mas sim algumas consequências referentes à ocupação e exploração dos recursos hídricos (cap. 6.2).

O Brasil chega ao ano 2000 com 21 áreas metropolitanas, três das quais se encontram no Estado de São Paulo (RMSP, Baixada Santista e Campinas) segundo o último censo do IBGE (Brasil, 2001). A Região Sudeste, embora tenha índices de urbanização mais elevados que a média brasileira, vem conhecendo nos últimos anos uma desaceleração deste processo, como mostra a figura 3. A RMSP, que chegou a crescer quase 50% na década de 70, vem registrando pequenos índices de crescimento (cerca de 0,3% ao ano entre 1991 e 1996). Ainda assim, o IBGE apontou um aumento de 230.000 habitantes entre 1999 e 2000 quando a população da RMSP atingiu 17.559.031 habitantes (Brasil, 2001).

Figura 3 – Gráfico comparativo da evolução da população urbana do Brasil e da Região Sudeste entre 1960 e 1999

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b) **Org.:** Venturi (2001)

Dentro da RMSP, este aumento tem sido mais significativo nos municípios periféricos do que no próprio município de São Paulo. Este fato exerce uma consequência direta no município de Itapequerica da Serra e por isso será retomado em capítulo posterior.

Embora a RMSP constitua uma realidade extremamente complexa, ainda assim pode ser abstraída de um contexto maior, estadual ou regional; seus limites, ou melhor, os limites da área urbanizada do território metropolitano pode ser individualizado, como mostra a figura 4. A mancha urbana que se pode observar na figura não corresponde aos limites da RMSP que, embora represente a maior concentração urbana do país, conta ainda com expressivas áreas não urbanizadas ou rurais, especialmente nos municípios da região sudoeste na qual Itapeverica está inserida.

Figura 4 – Mapa da mancha urbana de São Paulo e os limites administrativos da RMSP

Os 39 municípios que compõem a RMSP totalizam 8.051 km², dos quais 2.050 km² (25,5%) de área urbanizada contínua. A região apresenta uma densidade demográfica de 2.181 hab/km², muito alta se comparada à média brasileira (19,43 hab/km²) e mesmo a média paulista (146,1 hab/km²)⁴.

Mas a compreensão da realidade da RMSP, qualquer que seja o aspecto a ser trabalhado, não pode ser obtida dentro de seus limites. Trata-se de uma metrópole nacional que reflete e expressa, territorialmente os efeitos de uma economia globalizada, em que a pujança da economia não é acompanhada de desenvolvimento social. Assim, apesar de ter havido desaceleração do crescimento econômico e demográfico durante os anos 90, foi durante os anos de maior crescimento econômico, sobretudo nas décadas de 70 e 80, que os problemas sociais e ambientais mais se agravaram, estendendo-se pelos anos posteriores.

Se por um lado os problemas sócio-ambientais como ocupações clandestinas de áreas de mananciais de abastecimento, depósitos de lixo a céu aberto, falta de saneamento básico, etc., podem ser compreendidos por uma dinâmica econômica que extrapola os limites da RMSP, por outro, manifestam-se localmente e requerem ações localizadas, em níveis municipal e metropolitano sobretudo.

Atualmente, um dos problemas socio-ambientais mais relevantes refere-se ao abastecimento de água. Toda a população da RMSP depende de 6 sistemas de abastecimento de água que somam juntos uma vazão de 58,2 m³/segundo, em média. Entre eles, o Sistema Guarapiranga é um dos mais importantes,

⁴ Censo do IBGE de 2000 (Brasil, 2001)

respondendo por mais de 20% do total. A bacia hidrográfica do Guarapiranga, ao sul da RMSP, dentro da qual o município de Itapequerica em grande parte está inserido, é destacada em seguida, como a segunda unidade de análise deste trabalho.

6.2 A Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – 2ª Unidade de Análise

O acelerado processo de urbanização das últimas décadas mencionado no sub-capítulo 6.1 vem sendo acompanhado de uma superexploração dos recursos hídricos nas regiões metropolitanas brasileiras. Tanto que o Banco Mundial vem financiando, desde 1992, o *Programa de Controle da Qualidade da Água e da Poluição em Áreas Metropolitanas*, contemplando a RMSP pelo *Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga* que prevê ações nos níveis federal, estadual e municipal.

A bacia hidrográfica do Guarapiranga abrange parcialmente áreas dos municípios de São Paulo, Embu, Itapequerica da Serra e Embu Guaçu, totalizando uma área de 630 km². A bacia posiciona-se em uma faixa transitória entre a mancha urbana de São Paulo e as vertentes continentais da Serra do Mar. Apresenta todas as características da unidade de relevo em que se insere: os *Planaltos e Serras do Atlântico Leste-Sudeste* (ROSS, 1996), ou seja, predominam modelados de relevo dissecado em quase toda sua extensão, com vertentes escarpadas a oeste, onde se localiza o município de Itapequerica da Serra. Nesta porção da bacia as declividades médias estão em torno de 20% e

30% e as altitudes variam entre 720 e 930m, podendo atingir até 1030m no extremo sudoeste de Itapequerica da Serra, ponto culminante do Município. Estas características morfológicas associadas a um clima tropical úmido representam fatores de risco às ocupações clandestinas e irregularmente instaladas.

Figura 5 – Mapa da bacia do Guarapiranga e município de Itapequerica da Serra

Fonte: Secretaria Estadual de Meio Ambiente (São Paulo, 1997a)

O reservatório do Guarapiranga, construído entre 1906 e 1908 com a finalidade de gerar energia elétrica, passou também, como era previsto, a ser aproveitado para abastecimento a partir da década de 20. Os rios Embu-Guaçu e Embu-Mirim, este último banhando o município de Itapecerica da Serra, representam juntos 97% da vazão afluyente total do reservatório. Os 3% restantes são fornecidos por diversos córregos de pequena extensão.

A partir da década de 40, a expansão urbana de São Paulo passou a ser reorientada em direção ao sul, sobre a bacia do Guarapiranga. Este processo pode ser compreendido por alguns fatores já bem conhecidos. Primeiramente, a retificação do rio Pinheiros na tentativa de aumentar a velocidade de vazão e assim diminuir as ocorrências de enchentes, possibilitou a posterior ocupação das margens e a construção das avenidas marginais nos anos 60. Ainda nesta década, consolidou-se um parque industrial que havia sido implantado na região de Santo Amaro. As vias de acesso e o parque industrial provocaram o adensamento de bairros populares em direção ao sul. A construção ou melhoria do sistema viário da região sul (Estradas de Itapecerica e M'boi Mirim ligando São Paulo a Itapecerica da Serra, além da Estrada de Parelheiros, atual avenida Senador Teotônio Vilela) favoreceu a continuidade do processo de expansão urbana no vetor sul sobre a bacia do Guarapiranga, caracterizada por habitações de baixa renda, sem infra-estrutura básica de abastecimento e saneamento. A posterior instalação destes serviços pelo poder público, por um lado, institucionalizou as ocupações irregulares e, por outro, serviram de estímulo a novas ocupações provocando um processo de conurbação do município de São Paulo com os municípios de Embu, Itapecerica da Serra e Embu-Guaçu.

Atualmente o Sistema Guarapiranga é responsável por 20,79% do abastecimento da RMSP, como mostra a tabela 1, o que significa que cerca de 3 milhões de pessoas dependem de suas águas. Se por um lado o potencial de abastecimento deste sistema diminuiu (nos anos 60 e 70 a represa do Guarapiranga atendia cerca de 70% da população), por outro, a demanda aumentou. Além disso, o custo final da água a ser consumida pela população servida por este sistema é cerca de sete vezes maior daquele do Sistema Cantareira.

TABELA 1- Vazões dos sistemas produtores de água da RMSP

SISTEMA	m^3/s	%
Sistema Cantareira	33,0	56,70
Sistema Guarapiranga	12,1	20,79
Sistema Alto Tietê	4,6	7,90
Sistema Rio Claro	3,5	6,02
Sistema Rio Grande	3,5	6,02
Sistema Cotia	1,5	2,57
<i>TOTAL</i>	58,2	100

Fonte: Secretaria Estadual de Meio Ambiente (São Paulo, 1997a)

Esse encarecimento deve-se aos processos de purificação da água que são mais necessários, devido aos altos índices de poluição que historicamente ali se acumularam.

Esta bacia representa uma área que tem sofrido um acelerado processo de ocupação, muitas vezes por meio de loteamentos irregulares e clandestinos que tem como consequência direta a queda da qualidade dos mananciais. Somente 45% dos 530.000 habitantes da bacia dispunham de rede de esgoto (Cobrape, *apud* Marcondes, 1999). Não apenas a qualidade da água sofre decréscimos como também a quantidade. A impermeabilização do solo e o assoreamento dos córregos podem diminuir o potencial hídrico dos cursos d'água que deságuam na represa do Guarapiranga assim como o potencial dela própria. Atualmente, o fornecimento de água na RMSP é considerado insatisfatório, obrigando a realização de rodízios de modo a garantir o abastecimento de todas as áreas. Por essa razão, os órgãos públicos responsáveis tomaram algumas iniciativas como a elaboração do *Programa Metropolitano de Água*, destinado à ampliação da produção hídrica dos mananciais, estabelecendo como meta o abastecimento de 100% da população da RMSP até o final de 2000, o que não ocorreu. Racionamentos de água continuaram a ocorrer com frequência em 2001.

As questões referentes à bacia do Guarapiranga estão sendo aqui relevadas como informações complementares para ilustrar como os efeitos de uma acelerada ocupação humana podem ser diferentes, e até significarem riscos às próprias comunidades envolvidas, de acordo com as características paisagísticas e ambientais em que esse fenômeno ocorre. As consequências do processo de expansão urbana e a pressão exercida na ocupação e uso do solo no município de Itapequerica da Serra são questões tratadas no capítulo 7, o qual focaliza a área de estudo em uma 3ª unidade de análise.

7 O MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA – 3ª UNIDADE DE ANÁLISE

Figura 6 – Mapa do município de Itapecerica da Serra

O município de Itapecerica da Serra é destacado nesta pesquisa como uma unidade de análise que dimensiona territorial e administrativamente a área de estudo. É no nível municipal que as hipóteses anteriormente sugeridas foram corroboradas de forma mais ou menos conclusiva.

Vertentes com declividades acentuadas são uma constante na paisagem do Município, seja em áreas rurais como urbanas. Estas características associadas a um clima de ritmo tropical, com transição para subtropical em razão da altitude e da latitude acima de 23°, faz com que se torne necessário um planejamento cuidadoso por parte da administração pública, da ocupação e usos atribuídos ao território municipal. Esse planejamento torna-se mais urgente uma vez que o crescimento demográfico tem se mostrado bastante acelerado.

Segundo o censo do IBGE de 2000, o número de habitantes de Itapequerica da Serra é de 129.156 (Brasil, 2001) o que, em uma área de 151,469 km², resulta em uma densidade demográfica de 852,69 hab/km². Apenas entre 1970 e 1991, a população do Município cresceu 238%, portanto em ritmo bem mais acelerado do que a média da Região Metropolitana de São Paulo como um todo, que neste mesmo período acusou um acréscimo populacional de 89,7%.

A alta densidade demográfica é favorecida basicamente pelos seguintes fatores: por um lado, a pressão exercida pelo avanço da mancha urbana do município de São Paulo em direção ao sul como foi demonstrado em capítulo anterior. Esta expansão atinge os limites municipais e avança município adentro de forma acelerada. Assim, o município de Itapequerica da Serra expande-se tanto do centro para a periferia como da periferia para o centro, pressionando as últimas áreas rurais remanescentes circunscritas à sede do município.

Por outro lado, paralelamente ao incremento demográfico, o Município perdeu 88% de seu território original com o desmembramento e emancipação dos atuais municípios de Embu e Taboão da Serra (1959), Embu-Guaçu e Juquitiba (1965) e São Lourenço da Serra (1993). Atualmente, 99% da população (127.783

habitantes) vive em área urbana ⁵. Claro que muitas áreas de bairros periféricos não dispõem de infra-estrutura suficiente para serem consideradas urbanas mas o são, talvez como forma a viabilizar a cobrança de IPTU.

7.1 Breve Histórico

Origem

Existem duas versões sobre a origem de Itapecerica da Serra. A primeira delas foi relatada em 1752 pelo jesuíta Manoel da Fonseca no livro *A vida do venerável padre Belchior de Pontes*. Segundo este relato, Itapecerica teria surgido a partir da instalação de um aldeamento catecúmeno seiscentista pela Companhia de Jesus. Índios do aldeamento de Carapicuíba teriam sido transferidos para Itapecerica e entregues à orientação do padre Belchior de Pontes. Ordenado na Bahia em 1683 mas logo transferido para o sul, o padre Belchior teria sido escolhido para organizar o novo aldeamento por ser um conhecedor das línguas nativas, exercendo inclusive um papel de intermediador entre indígenas e colonizadores.

Uma outra versão sugere que o aldeamento de Itapecerica teria sido estabelecido já no século XVI, por volta de 1562, com o objetivo de apaziguar revoltas indígenas que culminaram com um ataque ao Colégio Piratininga. Embora menos aceita por não estar tão bem fundamentada em documentação histórica

⁵ A esse respeito, remeter-se ao anexo D.

como a anterior, alguns historiadores reforçam esta versão ao proporem a datação da primeira capela do aldeamento como sendo de meados do século XVI. Polêmicas ainda persistem devido à falta de documentação histórica, grande parte da qual teria sido destruída ou extraviada por ocasião da expulsão da ordem jesuítica do Brasil.

É consensual, no entanto, o fato de os jesuítas terem fundado importantes aldeamentos a partir do atual Bairro de Pinheiros da capital paulista em direção à Carapicuíba, Cotia, M'boi (Embu) e Itapecerica, abrindo espaço para a colonização branca.

Primeira fase da história de Itapecerica

Controvérsias sobre a origem à parte, a história de Itapecerica da Serra pode ser dividida em três fases: a primeira delas vai desde a fundação do aldeamento indígena até 1759 quando os jesuítas foram expulsos do Brasil. Nesta primeira fase, Itapecerica era uma das várias colônias que pertenciam à ordem jesuítica, sendo portanto administrada diretamente pelos reitores do Colégio de Piratininga. Os aldeamentos tinham inclusive a função de prover o Colégio com matéria prima e alimentos. Havia sido primeiramente povoada com a transferência de índios do aldeamento de Carapicuíba devido ao esgotamento das terras naquele local, entre outras razões.

Uma segunda fase da história delimita-se desde a expulsão dos jesuítas até o início do século XIX quando os aldeamentos passaram por um período de decadência, já que um grande número de famílias com seus índios forros e

escravos migraram para as Minas Gerais e Goiás. Em 1798 os índios haviam sido declarados vassalos livres. Abandonados à própria sorte, os índios libertos eram discriminados até como mão de obra.

Com os aldeamentos desestruturados e com características físico-geográficas de relevo fortemente dissecado, o que, ao contrário de Cotia, não era favorável às atividades agrícolas, Itapecerica atravessou um período de isolamento. Décadas mais tarde, a chegada dos imigrantes alemães representou uma tentativa de reverter esse quadro.

Terceira fase da história

A terceira fase da história de Itapecerica estende-se desde a vinda dos colonos alemães em 1828 até nossos dias. Esta fase pós 1828 é tida como um processo de recolonização, uma nova fundação que teria redirecionado a história para os dias atuais. A valorização desta fase histórica é reforçada pela falta de documentação sobre a fase anterior. Mas este hiato histórico é questionado pelo geógrafo Pasquale Petrone que argumenta existir, ainda na década de 1960, fortes traços herdados de uma cultura indígena especialmente nas atividades agrícolas (Corrêa, 1999, p.16).

O antigo aldeamento foi então transformado em colônia ocupada por imigrantes alemães. Mas estes colonos europeus não se adaptaram às características paisagísticas de Itapecerica, com matas cerradas e relevo dissecado. Assim, a maior parte deles acabou deslocando-se para Santo Amaro, ao sul de São Paulo.

Em 1841 a colônia foi elevada à categoria de Freguesia de Itapecerica pela Lei Provincial nº 12, excluindo-se assim da jurisdição de São Paulo e incluída na jurisdição da recém criada Vila de Santo Amaro, à qual ficou subordinada por 36 anos.

Em 08 de maio de 1877, a Lei Provincial nº 33 eleva Itapecerica à categoria de Vila, atribuindo-lhe emancipação política e administrativa, desmembrando-a da Vila de Santo Amaro. Mas essa emancipação não apagou os sinais de decadência que ainda marcavam Itapecerica desde a expulsão dos jesuítas.

Século XX

Desde 1906 considerada município, passou, em 1944, a ser chamada de Itapecerica *da Serra* com o objetivo de distingui-la de município homônimo no Estado de Minas Gerais. Este segundo nome faz referência à situação geográfica do Município, localizada em uma unidade de relevo serrana. No geral, as serras do sudeste têm um embasamento granítico ou gnáissico e em Itapecerica não é diferente. A estrutura granítica sobre a qual a cidade foi erigida teria representado um problema quanto ao abastecimento de água. A construção de uma caixa d'água em um dos pontos mais altos da cidade amenizou este problema, pelo menos por um período. Por outro lado, a ausência de rede de esgotos perdurou até nossos dias e, com o aumento acelerado da população, esta questão tende a se agravar.

Um reaquecimento econômico de Itapecerica foi possível devido a demanda crescente de combustíveis para a capital paulista, muito acentuada por

ocasião da Segunda Guerra Mundial. A produção de carvão vegetal a partir dos anos 40 passou a ser a principal atividade econômica mas teve como consequência uma aceleração dos desmatamentos em Itapeceira e região. Em todo o percurso entre Itapeceira e Miracatu, ao sul do Estado, podem-se ainda observar eucaliptais e, embora alguns tivessem sido introduzidos com fins de reflorestamento, a maioria tinha fins comerciais. Pontuavam-se também serrarias que atraíam tanto mão de obra local como de imigrantes mineiros e baianos. Positivamente, a atividade carvoeira teve como consequência o aumento do tráfego de caminhões e de todo o comércio a ele relacionado, resultando em melhorias nas vias de acesso e possibilitando a criação de linhas de ônibus e lotações. A utilização cada vez maior de energia elétrica vai desacelerar a produção carvoeira e, conseqüentemente, o desmatamento desta e de outras regiões do entorno da capital paulista.

Uma outra atividade de importância na região eram as olarias que se estabeleciam nas várzeas onde se acumulam argilas. A mão de obra local e a utilização de tração animal eram suficientes para esse empreendimento e quase toda a produção de tijolos era vendida para capital paulista, transportada por caminhões. Os proprietários das olarias eram brasileiros, no geral, mas havia também aqueles de origem espanhola e italiana. Diferentemente daqueles proprietários de granjas e sítios de recreio, os oleiros residiam no local.

A atividade mineradora também já era presente nesse período. A exploração de caulim, de areia, além das pedreiras que exploravam os afloramentos rochosos, eram uma constante na paisagem. Apesar disso, essas atividades não chegaram a estabelecer povoamentos em seu entorno pois não

exigiam mão de obra numerosa. Algumas mineradoras que conseguiram se adaptar à legislação ambiental criada nos anos 70, conseguiram manter-se em funcionamento até os dias atuais, ainda que com restrições.

Os sítios de recreio multiplicaram-se nos anos 30 e 40. As altitudes em torno de 930 metros e as matas ainda preservadas proporcionavam (e ainda proporcionam) um clima bem mais ameno que o da capital; as paisagens amplas e as vertentes íngremes recobertas de floresta tropical de altitude resultam em uma paisagem que atraía muitos paulistanos com algumas posses, favorecidos também pelas boas vias de acesso, seja pelo Embu ou por Santo Amaro. Estes sítios de recreio eram geralmente propriedades bem cuidadas, ajardinadas com belas residências, às vezes sede de alguma fazenda que fora restaurada. Normalmente as propriedades eram cortadas por córregos ou abrigavam nascentes de água. Não raro também dispunham de quadras esportivas, pomares e algum cultivo. Apesar de não terem fins comerciais, os sítios de recreio podiam dispor de hortas, criação de porcos ou aves. Todas essas características eram relatadas nos classificados de imóveis, quando essas propriedades começaram a ser postas à venda.

Eram propriedades administradas por caseiros e mantidas por empregados agregados ou diaristas. Os caseiros eram geralmente brasileiros, portugueses ou italianos e o bom nível de vida que logravam, exigia que lhes fossem proporcionados bons salários. Eram grandes as despesas das famílias paulistanas para manterem essas propriedades que eram desfrutadas apenas nos finais de semana. Esse fato associado à pressão dos loteamentos que já atingiam bairros ao extremo sul da capital paulista, a exemplo do Capão Redondo, avançando em

direção à Itapecerica beirando as vias de acesso, fez com que esse tipo de propriedade fosse diminuindo gradativamente. No final dos anos 50 o número de sítios de recreio já diminuía consideravelmente. O exotismo da paisagem também diminuía acompanhando a tendência de um novo tipo de ocupação.

Uma cooperativa agrícola foi criada logo após a Segunda Guerra, precisamente em 1947. Apesar de Itapecerica não apresentar, como Cotia, um forte potencial agrícola (apenas 9% do território municipal era cultivado), as hortaliças, ovos e aves procedentes das áreas rurais circunvizinhas abasteciam um Mercado Municipal, o qual, embora de instalações modestas, supria toda a região que abrange São Lourenço, Juquitiba, Aldeinha e Embu-Guaçu. O Embu, por razões históricas e de acesso estava mais ligado à Cotia do que à Itapecerica.

O Mercado Municipal funcionava aos domingos o que gerava um movimento extra na cidade. As pessoas vinham do "sertão" para fazer compras e assistir à missa.

A cidade continuou expandindo-se preferencialmente sobre os interflúvios evitando as encostas mais íngremes, onde a dificuldade de ocupação ajudou a preservar matas primitivas. Importantes reservas de mata atlântica ainda podem ser encontradas hoje em vertentes acentuadas em meio à áreas urbanizadas do Município.

Em 1959 foi criada a Comarca de Itapecerica englobando os atuais municípios de Embu, Embu-Guaçu, Juquitiba e Taboão da Serra, todos estes desmembrados posteriormente do município de Itapecerica da Serra, incluindo-se São Lourenço da Serra, cuja emancipação aconteceu mais recentemente, em 1993.

Alguns aspectos da história recente

A partir dos anos 60 do século XX, a instalação de um pólo industrial em Santo Amaro influenciou decisivamente na evolução demográfica ao sul da Região Metropolitana de São Paulo e, conseqüentemente, em um segundo momento, do município de Itapequerica da Serra. Criar um pólo industrial próximo a um reservatório de abastecimento, a represa do Guarapiranga, sem nenhum planejamento para a intensa ocupação que certamente se seguiria, foi, no mínimo, uma atitude administrativamente paradoxal. Com a consolidação do pólo industrial na região de Santo Amaro e a construção das avenidas marginais do Rio Pinheiros, a expansão urbana voltou-se para o sul e grandes fluxos populacionais começaram a ocupar as áreas do entorno da represa. A grande pressão demográfica associada à especulação imobiliária começou a avançar atingindo a área municipal de Itapequerica, de início margeando as principais vias de acesso mas espalhando-se a partir daí. Na década de 70, a criação de uma rigorosa legislação ambiental que regulamentava a ocupação de áreas de mananciais, onde Itapequerica está situada, também foi um fator de grande influência na ocupação do Município, assunto este que será tratado posteriormente com mais profundidade.

Atualmente, o nível de vida ao sul e sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo que abrange, entre outras áreas, os bairros paulistanos do Capão Redondo, Jardim Ângela, Campo Limpo, além dos municípios de Itapequerica, Embu e Embu-Guaçu, estão entre os mais baixos do Estado, o que se reflete, ainda que não direta e exclusivamente, em altos índices de violência.

7.2 Aspectos Físico-Geográficos

Em termos morfoestruturais, Itapecerica da Serra está instalada sobre uma área de antigos cinturões orogenéticos que provavelmente constituíram topos de altitudes entre 3 e 4 mil metros na era pré-cambriana. Estas estruturas cristalinas foram arrasadas por sucessivas fases erosivas ao longo de centenas de milhões de anos e hoje apresentam altitudes máximas em torno de 1000 metros. Porém, a despeito de processos erosivos tão intensos, as formas serranas foram preservadas, o que corrobora a afirmação de Ross (1996) de que as formas atuais do relevo possuem relação mais estreita com as estruturas geológicas subjacentes do que com os processos exógenos de esculturação da superfície, embora seja uma resultante de ambos. Na literatura atualizada, Itapecerica faz parte de um conjunto de dobramentos e falhas que caracterizam uma unidade de relevo regional denominada de *Planaltos e Serras do Atlântico Leste-Sudeste (ibden)*.

Ainda que não se tenha elaborado uma carta isoclinográfica da área de estudo, a literatura aponta declividades médias entre 20 e 30% (Gondolo, 1999) e o entalhe dos cursos d'água acentua ainda mais as vertentes. A rede hidrográfica, embora densa, é composta de pequenos canais fluviais de mais ou menos 2 metros de largura. Com essas dimensões, os rios deveriam ser classificados como córregos, de acordo com Guerra (1997). O rio Embu Mirim percorre 30km de suas nascentes até a represa do Guarapiranga e sua bacia banha a maior parte do território municipal. Com um débito fluvial anual médio em torno de 4m³/segundo,

este rio contribui com cerca de 36% da afluência de água no reservatório do Guarapiranga.

O clima tropical úmido com tendência a subtropical devido aos níveis altimétricos e à latitude, apresenta uma estação chuvosa de novembro a março (primavera/verão) quando ocorrem 65 a 80% do total das precipitações anuais, e uma estação seca de junho a agosto quando ocorrem entre 5 e 15% das precipitações anuais.

Sob um clima úmido, as rochas cristalinas, granitos associados a gnaisses, sofrem intensa meteorização química. A alteração química das rochas pelo processo de hidrólise, basicamente, resulta em solos profundos. A preponderância do intemperismo químico sobre o intemperismo físico sobre as rochas explica, além dos solos bem desenvolvidos, a intensa transformação dos feldspatos em argilas, como o caulim por exemplo, mineral bastante explorado não só em Itapequerica como em toda a bacia do Guarapiranga. Areias, micas e o próprio granito também são explorados na região e as pedreiras são comuns na paisagem regional.

Apesar de modestos, os canais fluviais são e foram muito importantes pois nortearam e fixaram o povoamento na região de Cotia e Itapequerica, favorecendo a instalação de pequenas usinas, engenhos, olarias, possibilitando a irrigação e o abastecimento de água para as comunidades que ali se instalavam.

Os solos bem desenvolvidos, associados ao clima úmido favoreceram o desenvolvimento de uma vegetação densa constituída de mata Atlântica pontuada com espécies vegetais típicas de altitudes maiores, a exemplo das araucárias. Nas encostas dos arredores do núcleo urbano predominam matas secundárias e

capoeirões bem desenvolvidos. Se foram em parte preservados pelas declividades acentuadas e sobretudo pela substituição gradativa do carvão por energia elétrica, atualmente os remanescentes florestais encontram-se ameaçados pelo adensamento demográfico e expansão do sítio urbano.

Os remanescentes florestais, é sabido, são mantenedores da dinâmica ambiental e exercem importante papel no equilíbrio das condições climáticas e na conservação dos recursos hídricos.

Abstraindo-se momentaneamente algumas outras importantes variáveis relacionadas ao planejamento da ocupação e uso do território, podemos visualizar, grosso modo, como a vegetação e a disponibilidade de água integram-se.

Figura 7 – Gráfico de curva correlativa entre disponibilidade de água e cobertura vegetal

Org.: Venturi (2001)

A curva traçada na figura 7 representa a relação direta que se pode estabelecer entre a vegetação e a disponibilidade de água. Por esta relação, quanto mais a cobertura vegetal é extraída, menor a quantidade de água disponível já que a infiltração diminui. A matéria orgânica do solo tem um papel importante na retenção e infiltração de água nos horizontes sub-superficiais. A retirada da vegetação implicaria na redução de matéria orgânica disponível no solo diminuindo a infiltração e, conseqüentemente, a alimentação do lençol freático. Ainda fazendo parte deste mesmo processo, a menor infiltração significa maior escoamento superficial. Sobre solos desprotegidos, o escoamento superficial significa, entre outras decorrências, assoreamento dos cursos d'água e diminuição de seu potencial hídrico.

Figura 8 – Gráfico de curva correlativa entre densidade demográfica e cobertura vegetal

Org.: Venturi (2001)

A figura 8 mostra uma curva relacionando o povoamento à cobertura vegetal. Trata-se apenas de uma simplificação em que o número de habitantes teria uma relação de proporcionalidade inversa à área coberta por matas e florestas, pela simples questão da ocupação de um mesmo espaço. Questões como verticalização e planejamento mais uma vez não estão consideradas. Um planejamento territorial em que formas racionais de ocupação e uso são empreendidas tornariam esta relação mostrada pelo gráfico totalmente inócua. Mas não havendo este tipo de planejamento, o que caracteriza a expansão urbana da RMS, a relação ilustrada pelo gráfico não deixa de ser válida, ainda que pareça rigorosa e hermética.

Uma vez aceitas as relações de proporcionalidade inversa apresentadas, pode-se transpor o mesmo raciocínio para uma relação de consequência direta entre a população e a disponibilidade de água, como ilustra a figura 9.

Figura 9 – Gráfico de curva correlativa entre povoamento e disponibilidade de água

Org.: Venturi (2001)

Por esta relação, quanto maior for o povoamento de um território menor será a disponibilidade de água, por duas razões explicativas. A primeira remete-nos ao que já foi mostrado e condicionalmente aceito no gráfico anterior que ilustrou a relação proporcionalmente inversa da população com a cobertura vegetal. Assim, se o maior povoamento se reflete em uma redução da cobertura vegetal e esta última, na redução da água disponível, o povoamento teria como consequência direta a redução da disponibilidade de água. A segunda razão dá-se pelo fato de o maior povoamento implicar em maior demanda do recurso água. E pelas características da água como recurso mineral não renovável, ocorreria diminuição da disponibilidade deste recurso. Na medida em que a demanda por ele aumentasse, tornar-se-ia mais escasso, embora possa ser reciclado.

Mais uma vez é necessário lembrar que, dependendo de como o recurso é utilizado, ou seja, na ausência de políticas conservacionistas e de planejamento, a relação entre povoamento e a escassez do recurso torna-se mais forte.

Os gráficos de curva correlativa das figuras 7, 8 e 9 apenas denotam que há uma relação entre as variáveis apresentadas; no entanto, não estabelecem relações causais entre elas, nem tampouco precisam em que grau correlacionam-se, para o que seriam necessários cálculos estatísticos e uma justificativa teórica.

Venturi, junho de 2001

Figura 10 – Foto de panorama geral de paisagem pouco urbanizada de Itapequerica da Serra ⁶

A combinação dos componentes morfológicos, pedológicos, climáticos e vegetacionais, resumidamente apresentados, resultam em uma paisagem que oferece risco potencial de escorregamentos e movimentos de massa em geral; risco que é potencializado significativamente quando a cobertura vegetal é extraída, quando cortes são impostos nas vertentes para qualquer tipo de construção, enfim, quando a ocupação não leva em consideração os aspectos físico-geográficos que caracterizam esta região.

⁶ A posição e o ângulo de visada de todas as fotos apresentadas encontram-se no anexo J.

7.3 A Evolução Demográfica no Município

Os censos demográficos do IBGE de 1970, 1980 e 1991 mostram que no âmbito da RMSP houve, por um lado, desaceleração do crescimento demográfico da sub-região central (municípios de São Paulo e Osasco, anexo L) e da sub-região sudeste (ABCD, além de Mauá, Ribeirão Pires e Ribeirão da Serra) e por outro, grande incremento populacional em outras regiões, especialmente na sub-região sudoeste onde está situado o município de Itapequerica da Serra. Esta desconcentração demográfica da região central não significa necessariamente que a população migrou do centro para a periferia da RMSP. Ocorre também a migração de outras regiões diretamente para os municípios periféricos como Itapequerica da Serra, por exemplo. No entanto, para que esta afirmação seja mais conclusiva, seria necessário um estudo do perfil da população do Município em especial aquele do imigrante. Um estudo desta natureza iria requerer uma pesquisa ampla e diferenciada no que diz respeito às técnicas utilizadas, como aplicação de questionários por exemplo. As razões apontadas para a explicação deste fenômeno de desconcentração populacional, seus reflexos na ocupação e uso do território no município de Itapequerica da Serra serão discutidas ao longo do texto.

A evolução demográfica de Itapequerica foi ilustrada comparativamente com aquela da RMSP, suas sub-regiões e com o município de São Paulo a partir de cinco produtos gráficos elaborados com base em dados da Emplasa (São Paulo, 1997b) e do IBGE (Brasil, 2001). O primeiro deles constitui-se em um gráfico evolutivo simples da população do Município.

Um segundo gráfico ilustra a taxa geral de crescimento anual (TGCA) por sub-regiões da RMSP, permitindo comparações; um terceiro gráfico permite estas mesmas comparações apenas entre os municípios de São Paulo e Itapecerica da Serra. O quarto produto ilustrativo traz as taxas de migração na RMSP entre 1970 e 1991, por sub-regiões. Um último produto gráfico ilustra a evolução do processo de favelização nas sub-regiões da RMSP.

Figura 11 – Gráfico evolutivo da população de Itapecerica da Serra entre 1970 e 2001

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b) e IBGE (Brasil, 2001) **Org.:** Venturi (2001)

A figura 11 oferece-nos uma idéia precisa de quanto e quão rapidamente a população de Itapecerica cresceu desde 1970. Entre 1970 e 2001 houve um aumento populacional de 410,2%. E somente no período delimitado por esta pesquisa, 1970/1991, esse crescimento foi de 238%, bem maior do que o da RMSP que, nesse mesmo período, acusou um acréscimo populacional de 89,7%.

Explicar as razões da acelerada evolução demográfica do Município é uma das questões centrais deste trabalho de pesquisa. Este fenômeno foi relacionado com algumas outras variáveis, entre elas, e especialmente, a queda no preço da terra no Município e, de forma indireta e complementar, foi relacionado com a legislação ambiental e com o aumento dos índices de violência na região.

A pressão demográfica da região sul do município de São Paulo sobre Itapecerica da Serra é percebida pelo avanço da mancha urbana paulistana sobre o território itapecericano, caracterizando forte processo de conurbação, a exemplo dos bairros de Capão Redondo (São Paulo) e Valo Velho (Itapecerica da Serra) cujos limites não são perceptíveis.

Venturi, maio de 2001

Figura 12 - Foto de área limítrofe entre os municípios de São Paulo (Bairro Capão Redondo) e Itapeverica da Serra (Bairro Valo Velho)

A alta densidade demográfica torna-se preocupante em se tratando de um município situado em uma paisagem que combina clima úmido com vertentes acentuadas e mananciais de abastecimento em toda sua extensão, como foi visto anteriormente. Configura-se uma situação que nos alerta sobre as questões relacionadas ao planejamento da ocupação e uso do território municipal.

A figura seguinte apresenta um gráfico comparativo das taxas de crescimento demográfico nas sub-regiões da RMSP entre 1970 e 1991.

Figura 13 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa Geral de Crescimento Anual (TGCA) da População por Sub-Regiões e da RMSP nos períodos de 1980/1970 e 1991/1980

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b)

Org.: Venturi (2001)

A figura 13 reforça as informações contidas na anterior ao mostrar que as maiores taxas de crescimento populacional ocorreram na sub-região sudoeste,

onde estão incluídos os municípios de Itapecerica da Serra, além de Taboão da Serra, Embu, Embu-Guaçu, São Lourenço da Serra e Juquitiba.

Possibilita ainda uma análise comparativa entre as sub-regiões e a RMSP. Se por um lado a sub-região central (municípios de São Paulo e Osasco) apresenta taxas de crescimento inferiores à média da RMSP, por outro, todas as demais sub-regiões, especialmente a sudoeste apresentam taxas de crescimento muito superiores à média metropolitana e àquelas da sub-região central, ilustrando claramente o processo de desconcentração do município de São Paulo em relação aos municípios do entorno.

Na comparação entre a taxa geral de crescimento anual (TGCA) do município de Itapecerica da Serra e aquela do município de São Paulo nos anos 70 e 80, pode-se observar nitidamente que, embora ambas as taxas tenham decrescido mais de 50% entre a década de 70 para a de 80, Itapecerica da Serra mantém aproximadamente taxas 3 vezes maiores que as apresentadas pelo município de São Paulo. A proporcionalidade é mantida ainda que haja um decréscimo generalizado do TGCA metropolitano, com exceção apenas da sub-região norte.

Figura 14 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa Geral de Crescimento Anual (TGCA) dos municípios de Itapequerica da Serra e São Paulo nos períodos de 1980/1970 e 1991/1980

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b)

Org.: Venturi (2001)

Não se conhece e não se propôs nesta pesquisa diagnosticar o perfil da população da sub-região sudoeste ou de Itapequerica da Serra especificamente.

Ainda assim foi possível identificar uma significativa contribuição da população imigrante na evolução demográfica desta sub-região, como mostra a figura 15.

Figura 15 – Gráfico comparativo da evolução da Taxa de Migração por Sub-Regiões e RMSP entre os períodos de 1970/1980 e 1980/1991

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b)

Org.: Venturi (2001)

Pelos dados apresentados é possível identificar com clareza que as sub-regiões, especialmente a sudoeste, receberam muito mais imigrantes (por mil habitantes) do que a média da RMSP e a sub-região central. Esta última, além da sub-região sudeste, apresentou taxa negativa de imigração nos anos 80, o que nos leva a especular sobre uma possível migração no sentido centro periferia, ainda que esta afirmação exija estudos demográficos mais aprofundados.

De qualquer forma, este gráfico corrobora os dois anteriores, reforçando as afirmações a respeito da rápida evolução demográfica do município de Itapeverica da Serra por um lado, e da desaceleração do crescimento do município de São Paulo por outro.

A desconcentração urbano-industrial poderia ser considerada como um dos fatores explicativos da desaceleração do crescimento demográfico de São Paulo. Este fenômeno, como será visto posteriormente, poderia ter sido favorecido pelas fortes restrições impostas pelo zoneamento industrial de 1981 e pela legislação de proteção aos mananciais que abrangem cerca de 53% da área da RMSP (anexo M). Segundo o zoneamento industrial (Leis Estaduais nº 1.817 de 27/10/1978 e nº 2.952 de 15/07/1981), as áreas de mananciais passaram a ser consideradas zonas de reserva ambiental na qual a atividade industrial deveria estar restrita aos processos de montagem apenas, e nunca de fabricação. Impôs também uma área máxima de 2.500 m² para cada estabelecimento.

Alguns outros fatores poderiam auxiliar a compreensão da desconcentração urbano-industrial de São Paulo a partir dos quais poderiam ser formuladas hipóteses explicativas por uma pesquisa que focalizasse este aspecto. O crescimento e fortalecimento do movimento sindical na RMSP, sobretudo no ABC

paulista que marcou a história recente de São Paulo; significativos incentivos fiscais oferecidos por outras regiões para a instalação de indústrias; o mau funcionamento do porto de Santos e os esquemas de corrupção que envolvem as atividades portuárias, seus altos preços operacionais, entre outros fatores, poderiam ser incluídos no rol de hipóteses explicativas da desconcentração urbano-industrial e, conseqüentemente, demográfica de São Paulo.

Quanto à ocupação do entorno, é conhecido e amplamente aceito o fato de que a evolução demográfica da sub-região sudoeste da RMSP concretizou-se em grande parte por meio de ocupações clandestinas e/ou irregulares, em que houve também um aumento da população favelada. Este fato está parcialmente ilustrado na figura 16.

Figura 16 – Gráfico evolutivo do número de favelas por Sub-Regiões em relação ao total da RMSP entre 1980 e 1991

Fonte: Marcondes (1999, pg.152) **Org.:** Venturi (2001)

Na primeira metade da década de 80 o quadro social, ou seja, as condições de vida da população metropolitana decaiu significativamente, refletindo a crise econômica e social do País. No final de 1983, 20% da população economicamente ativa da RMSP (cerca de 1,5 milhão de pessoas) estava desempregada. A estagnação econômica que o País atravessava aumentou o processo de exclusão social e favoreceu o crescimento da pobreza urbana, traduzindo-se em um grande contingente populacional submetido à marginalidade das políticas sociais, do mercado de trabalho e a condições precárias de moradias que caracterizaram as áreas periféricas da RMSP. Alguns empreendimentos imobiliários destinados a classe social mais abastada, sobretudo nas áreas próximas à represa do Guarapiranga, não tiveram muito êxito pois foram envolvidos por bolsões de pobreza e afetados pela violência urbana refletindo a exclusão e os conflitos sociais dela advindos. A valorização ou desvalorização dos imóveis é o tema tratado no capítulo seguinte.

7.4 A Evolução do Preço da Terra no Município

A evolução do preço do metro quadrado em Itapequerica da Serra foi aqui considerada como uma importante variável para auxiliar a compreensão da realidade do Município no que se refere, tanto ao incremento demográfico já demonstrado, quanto ao tipo de ocupação e uso do território municipal, o qual também já tem sido esboçado ao longo deste trabalho.

Algumas informações a respeito da evolução do preço da terra em Itapecerica da Serra foram obtidas por meio de antigos corretores de imóveis do Município, cujas entrevistas podem ser lidas na íntegra nos anexos. São corretores de integridade e probidade reconhecidas pela comunidade itapecericana e que atuam na região desde o início dos anos 70, tendo assim acompanhado a evolução do mercado imobiliário. As informações colhidas a partir dessas entrevistas, embora não estivessem suficientemente documentadas e sistematizadas para o uso nesta pesquisa, já mostravam uma forte tendência de queda no preço da terra no Município. No entanto, estas informações preliminares não se mostraram suficientes para que, valendo-se delas, se pudesse extrair alguma conclusão, já que havia uma necessidade de pautá-las em algum tipo de documentação. A prática comum de manter em arquivos apenas as transações efetuadas nos últimos cinco anos, eliminando-se as anteriores, também dificultou a documentação das informações necessárias.

O levantamento da evolução dos preços dos imóveis feito por meio dos corretores apresenta ainda um outro obstáculo. No mercado imobiliário é prática comum diminuir-se o valor venal do imóvel negociado, para que a tributação a ele incidente também diminua. No cartório de registro de imóveis os documentos geralmente apresentam valores das transações de compra e venda, que, embora possam ser indexizados, nem sempre correspondem ao valor real negociado e quase sempre são diminuídos para incidir menor tributação.

Assim, decidiu-se fazer uma pesquisa por meio de anúncios de classificados de imóveis do jornal *O Estado de São Paulo*. Foi a maneira mais eficaz encontrada, para se obterem os preços reais de mercado dos imóveis, já

que os preços anunciados correspondem, em princípio, aos preços realmente negociados. Em quinze visitas à Biblioteca Municipal de São Paulo, foram encontrados mais de 150 anúncios de classificados de imóveis de Itapeverica da Serra entre os anos de 1970 e 1991. Tais anúncios referiam-se aos mais diversos tipos de propriedades do Município: terrenos com residências, sem residências, mais próximos do centro urbano, em áreas rurais, etc.

No decorrer do período em questão houve várias mudanças de moedas no País, o que tornou necessária a indexização dos preços de acordo com a cotação do dólar norte-americano. Mesmo tendo dolarizados os anúncios, é necessário considerar que também existe inflação em relação à moeda norte-americana e ela deve ter sido significativa, sobretudo nos anos 70 quando houve a crise do petróleo. Mas a inflação norte-americana não foi considerada fator relevante frente às grandes variações de preços que ocorriam no Brasil. As oscilações do preço da terra foram muito acentuadas por razões políticas e econômicas internas; e talvez uma variação inflacionária norte-americana não exercesse grande influência na indexização feita nos valores encontrados.

Os agentes imobiliários consultados afirmavam que, em média, a residência de um terreno corresponde a cerca de 70% do preço total do imóvel anunciado e 30% corresponderia ao valor do terreno em si. Mas não foi possível fazer este desmembramento em todos os anúncios, devido à subjetividade que caracterizava a maior parte dos anúncios (linda casa, vista espetacular, nascentes e belos riachos cortando a propriedade...). Nenhum dos agentes imobiliários se propôs a calcular o preço do metro quadrado a partir do preço total dos imóveis anunciados. Assim, os anúncios que restaram, nos quais o preço do metro quadrado podia ser

identificados diretamente (anúncios de terrenos apenas), não se mostraram mais suficientes para embasar alguma conclusão. Diante deste fato, foi empreendida uma nova pesquisa nos arquivos do mesmo jornal, na qual foram reunidos mais de 100 novos anúncios de vendas de terrenos sem construções em Itapecerica, muitos dos quais já trazendo o preço do metro quadrado, o que facilitou a sistematização dos dados.

Figura 17 – Gráfico evolutivo do preço médio do metro quadrado em Itapecerica da Serra entre 1970 e 1991

Fonte: Classificados de imóveis do Jornal *O Estado de São Paulo* (1970 a 1991)

Org.: Venturi (2000)

Colaboração: Alessandro Vicentini

Com base em preços anunciados nos meses de abril, maio, setembro e outubro, meses em que o mercado imobiliário é mais aquecido, segundo os corretores consultados, chegou-se a um preço médio do metro quadrado para cada ano entre 1970 e 1991. Finalmente então, foi possível construir um gráfico evolutivo do preço da terra no município de Itapeverica da Serra, com considerável fidedignidade das informações.

Com base em fatos da história recente do Brasil, e tendo como apoio as informações que haviam sido obtidas nas entrevistas citadas, passou-se a interpretar as variações do preço de mercado do metro quadrado no Município no período delimitado por esta pesquisa, buscando as razões que poderiam ter influenciado essas variações.

Estabeleceu-se uma relação direta entre a queda do preço de mercado da terra, associado à pressão da expansão urbana de São Paulo, com o aumento acelerado da população residente no Município. Não houve neste período políticas por parte do poder público que pudessem ter produzido um efeito atrativo para a região, a exemplo de uma política de isenção ou diminuição das alíquotas de IPTU; isenção ou diminuição das alíquotas de ISS, etc. Pelo contrário, havia apenas restrições quanto à ocupação e uso do território. Este assunto, pela sua importância neste estudo, será retomado em capítulos posteriores.

Embora seja um tanto arriscado relacionar basicamente duas variáveis para a compreensão de um fenômeno, está sendo considerado que, pelo *princípio da causalidade*, segundo o qual todo fenômeno tem uma causa, duas variáveis

podem ser suficientes para explicar uma relação de causa e efeito, até mesmo em âmbito social. Isto porque, nesse âmbito, também existem leis que, embora não sejam universais, como as que explicam fenômenos da natureza, funcionam como enunciados gerais restritos a um tempo e espaço, e podem, se obedecidas determinadas condições impostas pelas restrições, ajudar na compreensão dos fatos. No caso da relação queda do preço da terra *versus* aumento da população, há leis de mercado (oferta e demanda) que podem apoiar a análise, mesmo que de forma não conclusiva.

As condições impostas pelas leis de mercado existem no Município em estudo. São elas: a existência de uma economia de mercado; a não indexação de preços da "mercadoria" em questão, no caso, os imóveis; a não formação de cartéis que determinem preços independentes da oferta e da demanda. Em Itapecerica da Serra não houve indexação dos preços dos terrenos e não houve a formação de cartéis entre os agentes imobiliários. A maior parte dos anúncios de vendas de propriedades encontrados são propostos pelos próprios proprietários.

Assim, as conclusões formuladas por meio da análise dos dados reunidos e da relação entre as variáveis destacadas foram consideradas satisfatórias.

7.5 Avaliação do Gráfico Evolutivo do Preço da Terra em Itapecerica da Serra

A década de 70 iniciou-se com um significativo aquecimento no mercado imobiliário no município de Itapecerica da Serra. Este é um fato consensual entre

os principais corretores locais, (entrevistas nos anexos E e F) mas as razões que o explicariam não estão muito bem definidas; o que se sabe, no entanto, é que a questão da segurança não estava em pauta da forma como a vemos hoje, e a maior parte das negociações imobiliárias referiam-se a chácaras e sítios de recreio. Talvez sejam os mesmos imóveis que se encontram hoje à venda, devido em grande parte ao aumento da violência, especialmente os crimes contra o patrimônio. No contexto nacional, vivia-se o chamado milagre brasileiro no qual o País conheceu taxas de crescimento econômico sem precedentes: 8,3% em 1970, 11,3% em 1971, 12,1% em 1972 culminando em 14% em 1973 (Mendonça & Fontes, 1994). Obviamente isto está posto apenas para ilustrar um contexto mais amplo; seria arriscado estabelecer uma relação direta do "milagre" com as altas do mercado imobiliário em Itapeverica da Serra, mesmo porque, este foi um período onde os salários foram fortemente aviltados atingindo, em 1974, seus níveis mais baixos.

Esta alta do mercado imobiliário teve uma leve retração entre 1973 e 1974, provavelmente como um reflexo da crise do petróleo no mercado mundial, do desgaste do "milagre econômico" e dos efeitos do II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento). Com o "milagre" já em crise, o II PND teve como meta desestimular a produção de bens de consumo duráveis, até então "carro-chefe" da economia desde o Plano de Metas, e priorizar os bens de produção. Se por um lado a siderurgia, a hidreletricidade e a mineração tornaram-se prioridade nacional, por outro, o governo procurou reduzir o consumo impondo rigorosas restrições ao crédito direcionado ao consumidor. Essas medidas fizeram diminuir o capital de giro nesse setor, e desaqueceram o mercado.

Porém, alterar a esfera da acumulação capitalista sem retroceder as taxas de crescimento econômico, era quase como um outro milagre. O II PND resultou em uma desestabilização do setor produtivo, abrindo caminho para um desenvolvimento acelerado do setor financeiro. A especulação financeira passou a caracterizar aquele momento da economia brasileira. E esse novo contexto refletiu-se em todos os setores.

No gráfico evolutivo dos preços dos imóveis de Itapecerica da Serra, a grande e acelerada alta dos preços após 1975 deveu-se sobretudo à uma especulação imobiliária sem precedentes no Município, até culminar em 1977 com o preço do metro quadrado (médio para áreas urbanas e rurais) ultrapassando a casa dos US\$ 30,00. Com o mercado em alta, muitos especuladores compravam para revenda e muitos negócios ilícitos foram efetuados. Não raro um mesmo imóvel era negociado duas ou até três vezes. Ao se compararem os dados do mercado imobiliário e da evolução demográfica, poderá ser verificado que, embora o volume de negócios tenha crescido muito, não foi nessa época que a população conheceu seu maior crescimento, o que significa dizer que as transações tinham de fato um caráter especulativo. Como será visto adiante, foi no período seguinte, quando o preço da terra começa a sofrer forte queda, é que se acentua o crescimento demográfico.

A partir de 1977 ocorreu uma verdadeira reversão na tendência anteriormente verificada e o preço médio do metro quadrado sofreu uma queda muito significativa, em torno de 76%.

No período entre 1977 e 1980, o número de hectares ocupados clandestinamente na Região Sul de São Paulo passou de 1,09 para 1188,4. Claro

que um aumento tão significativo pode indicar que uma maior fiscalização e, conseqüentemente, um maior conhecimento do contexto de ocupação teria sido favorecido pela regulamentação da legislação de proteção aos mananciais. É difícil aceitar que havia apenas 1,09 ha ocupado clandestinamente. Mais fácil seria crer que não se tinha conhecimento preciso acerca das ocupações clandestinas e justamente por isso elas mantinham-se como tal.

De qualquer forma, houve um grande avanço das ocupações clandestinas em direção sul do município de São Paulo, sobre as áreas de proteção de mananciais, como mostra a figura 18.

Figura 18 – Gráfico evolutivo da superfície ocupada por loteamentos clandestinos em área de proteção de mananciais – Região Sul de São Paulo – 1974 a 1991

Fonte: Marcondes, (1999, p.123)

Org.: Venturi, (2000)

Vale lembrar que este período coincide com forte queda no preço de mercado do metro quadrado em Itapequerica da Serra, como vimos anteriormente. Não seria arriscado atribuir a essa queda um fator de estímulo ao novo tipo de ocupação.

Esse período pós 1977, talvez o mais determinante para as características do que seria a ocupação e uso do território nos anos seguintes, pode ter sua compreensão auxiliada por alguns novos fatores. O primeiro deles refere-se a um efeito imediato provocado pela Lei de Proteção aos Mananciais (Leis Estaduais n. 898/75 e 1172/76). Os imóveis, segundo as novas regras impostas pela nova legislação, não poderiam mais ser divididos, o que provocou forte queda no volume de negócios, como será mostrado em seguida.

A análise do gráfico evolutivo do preço do metro quadrado iniciada neste capítulo será prosseguida nos capítulos subseqüentes uma vez que novos elementos como a legislação ambiental, a cobrança de IPTU e os índices de violência foram a ela incorporados.

7.6 A Relação entre a Lei Estadual n. 1.172/76 e o Preço da Terra em Itapequerica da Serra

Até então a análise da evolução do preço de mercado do metro quadrado em Itapecerica da Serra fundamentou-se em fatos da história recente. Neste capítulo, esta variação foi relacionada com uma outra variável: a legislação ambiental que entrou em vigor nos anos 70 na RMSP. Faz-se necessária uma breve apresentação da referida legislação para uma melhor compreensão dos argumentos apresentados a seguir.

A Lei Estadual nº. 898 de 18 de dezembro de 1975 e a nº. 1172 de 17 de novembro de 1976 (anexos B e C) foram promulgadas e regulamentadas visando orientar a ocupação e uso das áreas de mananciais de abastecimento da RMSP. Nestas áreas, que representam cerca de 53% do território metropolitano tentou-se evitar o adensamento populacional e a poluição das águas, fato que já vinha ocorrendo intensivamente, especialmente na porção sul da RMSP que envolve as Represas Billings e Guarapiranga.

Essas Leis apresentaram um modelo teórico ideal de ocupação e uso do território que seria alcançado por meio de dispositivos legais de disciplinamento e controle. Foram elaboradas em um contexto político em que o Estado centralizava as decisões e as Leis carregaram esta característica. Fazem parte do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado (PMDI) de 1971 que também previa, além da regulamentação da ocupação em áreas de mananciais, um zoneamento industrial. No conjunto, o PMDI buscava reorientar o crescimento urbano considerando a proteção dos recursos naturais. No entanto, não foram previstas áreas de transição ou áreas tampão que protegessem os mananciais. Assim, muitas Zupis (zonas de uso predominantemente industrial) foram definidas e

delimitadas tangencialmente às áreas de mananciais, negligenciando-se o fato de que as atividades industriais exercem grande influência na ocupação de seu entorno, reorientando a expansão urbana.

O zoneamento previsto por essas Leis dividia a RMSP em áreas de 1ª e 2ª categorias. As áreas de 1ª categoria, chamadas de *non aedificandi* incluíam faixas de 20 metros ao longo dos cursos d'água, de 50 metros às margens dos reservatórios, áreas com cotas inferiores a 1,5 metro acima do limite máximo dos reservatórios, além de todas as áreas com declividade acima de 60%.

As áreas de 2ª categoria seriam passíveis de ocupação sob certas condições as quais se referem a taxas de adensamento de ocupação, taxas de impermeabilização, etc. Esta segunda categoria foi ainda subdividida em áreas de Classe A, B e C, segundo a possibilidade de adensamento. As áreas de Classe A corresponderiam às áreas mais centrais que poderiam atingir um adensamento de 30 a 50 habitantes por hectare e onde o parcelamento ideal do terreno seria de 500 m². As áreas de Classe B poderiam suportar adensamento entre 25 e 34 hab/ha e, finalmente, as áreas de Classe C corresponderiam ao restante da superfície, onde não seriam permitidas instalações de rede água e de esgoto e onde a densidade máxima permitida seria de 24 hab/ha. Assim, as Classes A, B e C comporiam um modelo teórico esquematizado em anéis concêntricos de densidades decrescentes desde a Classe A até a Classe C.

Era sob este modelo, bem mais complexo que este breve resumo exposto, que a realidade da RMSP, ou pelo menos os 53% de seu território que correspondem às áreas de proteção de mananciais, deveria ser enquadrada. A legislação, embora idealizasse um modelo perfeito, foi elaborada verticalmente

sob um regime autoritário. Centralizou toda a complexidade da ocupação territorial já existente, todo o dinamismo sócio-econômico metropolitano e toda a diversidade cultural existente em um modelo fechado. Negligenciou-se o fato de que, para cumpri-lo, haveria de existir relações mais transparentes entre sociedade civil, iniciativa privada e governo.

Nos anos 80, o contexto político e institucional do país alterou-se. A abertura política, estabelecida a partir de 1979, trouxe à tona os maus resultados das políticas anteriores. Gradativamente a sociedade passou exigir maior participação popular e alterações da própria legislação ambiental.

No âmbito da administração pública, criou-se um paradoxo que iria afastar cada vez mais os resultados que se pretendiam atingir com a nova legislação. A atuação do governo foi contraditória já que, ao mesmo tempo em que proibia investimentos e implantação de redes de água e esgoto nas áreas de Classes B e C, impedindo a criação e incorporação de rendas diferenciais da terra por meio de tais investimentos, promovia melhorias no sistema viário nessas áreas.

A proibição aos investimentos de infra-estrutura básica, se não desvalorizou diretamente, pelo menos impediu a valorização de praticamente todos os terrenos que ainda não dispunham dela. Além disso, a impossibilidade de empreender novos loteamentos regulares representou um golpe para o mercado imobiliário do Município, ao diminuir expressivamente o número de imóveis em transação. O mercado em baixa significou queda nos preços dos imóveis. Alguns corretores imobiliários arriscaram apontar uma queda de pelo menos 50% no preço do m² a partir da vigência da referida Lei. Mas as informações colhidas e sistematizadas no gráfico evolutivo (sub-capítulo 7.4) mostram uma queda ainda maior, de

76,27% entre 1977 e 1978. Os corretores argumentam que as restrições impostas por esta Lei Estadual e o rígido zoneamento imposto ao Município, passaram a dificultar qualquer possibilidade de expansão econômica, especialmente nos setores primários e secundários da economia. Os processos de licenciamento para o empreendimento de atividades ligadas a estes setores decorriam com muita morosidade (cerca de dois anos em média), o que diminuía o interesse de investimento no Município e conseqüentemente, o preço de mercado do metro quadrado.

Alguns loteamentos classificados como rurais foram permitidos. No entanto, esses loteamentos, para serem aprovados, deveriam dispor de guias e sarjetas, luz elétrica e escoamento de águas pluviais, além de arruamentos largos (cerca de 14 metros). A construção de toda a infra-estrutura necessária à aprovação dos loteamentos rurais, encarecia muito o preço dos imóveis, tornando-os pouco comercializáveis.

O preço dos imóveis no Município passou a ser determinado não mais por um mercado, que fora abatido, mas pelo valor que um eventual comprador estaria disposto a pagar, e por uma necessidade de venda do proprietário. Havendo essa necessidade, o preço caía cada vez mais até atingir o interesse de um comprador e o negócio ser realizado.

Um outro paradoxo criado pelo poder público refere-se às anistias concedidas a ocupações clandestinas e/ou irregulares já fortemente estabelecidas. A anistia possibilita a implementação de infra-estrutura básica, e acaba constituindo-se em um grande estímulo a este tipo de ocupação.

Segundo a própria comissão de estudos que, após dois anos de trabalhos e discussões públicas sobre a legislação ambiental dos anos 70 e suas implicações, conseguiu aprovar na Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo a Lei nº 9.866/97, a ocupação nas bacias Guarapiranga e Billings deu-se de forma muito distinta daquela prevista nas Leis de 1975 e 1976, e apontam as seguintes razões: faltaram instrumentos que dessem ao Governo condições para garantir eficientemente a aplicação da Lei; faltou articulação entre as políticas setoriais; não foram consideradas as realidades locais e, finalmente, faltou a participação dos agentes locais. Quanto a este último fato, a Lei, pela forma centralizadora com que foi concebida não previa participação dos agentes locais. Associado a este fato, a legislação, ao impor restrições de ocupação e uso sem oferecer alternativas de desenvolvimento aos municípios envolvidos criou resistência a ela nos âmbitos municipais. Não havia alternativa nem qualquer tipo de compensação financeira aos municípios que foram obrigados a proteger grandes parcelas, senão a totalidade de seus territórios ⁷. Os poderes públicos locais, a exemplo do ocorrido em Itapeverica da Serra, posicionam-se quase que invariavelmente de forma contrária à legislação ambiental pois enxergam apenas as restrições. Este posicionamento é claramente percebido nas sessões da Câmara Municipal que tratam deste assunto. Culpa-se o governo do Estado pela falta de empregos e consideram a Lei um empecilho ao desenvolvimento ⁸

⁷ Nem a legislação estadual dos anos 70 nem a dos anos 90 incluem as áreas produtoras de água como uma unidade de conservação, segundo o Sistema Estadual de Unidades de Conservação, embora a UICN (União Internacional para a Conservação da Natureza) assim o sugira. Este fato indisponibiliza ao Município mecanismos de cobrança de compensação financeira pelas áreas protegidas, a exemplo do ICMS *ecológico*.

⁸ A este respeito, vide artigo “Metropolitana sim, vítima não”, anexo I.

Das proposições levantadas anteriormente, esta que relaciona a queda do preço da terra com a legislação ambiental talvez seja a que apresente maior dificuldade para ser verificada. Ainda que as correlações das informações necessárias possam ser favoráveis à afirmação de que a desvalorização dos imóveis deu-se em função da vigência da referida Lei, não há como demonstrar este fato de forma conclusiva, mas apenas mostrar evidências. Isto porque o mercado, especialmente o especulativo, desenvolve-se sob inúmeras influências, desde Leis até simples boatos em âmbito financeiro; de influências político-administrativas a mudanças no panorama internacional. Ainda assim, as correlações feitas até agora na tentativa de explicar o contexto que se formou, fértil à clandestinidade e irregularidade, foram consideradas como satisfatórias. Por um lado, as indústrias foram desestimuladas a investir no Município, devido aos rigores da legislação ambiental; por outro, o mercado imobiliário paralisou-se pelas mesmas razões. Neste sentido, é possível considerar que a Lei de Proteção aos Mananciais estaria obtendo os efeitos esperados.

O que fora imposto pela legislação poderia ser fiscalizado apenas na esfera da economia formal. De fato, o Município não se tornou um atrativo para a indústria ou para a agricultura como outros municípios da RMSP, a exemplo de Barueri e Cotia, respectivamente. O número de estabelecimentos industriais no Município caiu 58,4% entre 1975 e 1985, como mostra a figura 19.

Figura 19 – Gráfico evolutivo do número de estabelecimentos industriais em Itapequerica da Serra entre 1975 e 1985

Fonte: Marcondes (1999. p.178)

Org.: Venturi (2001)

Na esfera da economia informal, no entanto, criou-se um terreno fértil para a irregularidade e clandestinidade de empreendimentos imobiliários. Sem opções, a única saída para a demanda reprimida por habitações passou a ser a clandestinidade e a irregularidade. Pelas vias legais não havia alternativa para as populações de baixa renda, excluídas das políticas urbanas. Aumentaram os desmembramentos não autorizados de lotes previamente aprovados (irregularidade) e aumentaram as ocupações por invasões organizadas a espaços desocupados (clandestinidade).

Venturi, outubro de 2000.

Figura 20 – Foto de parcelamento do solo e ocupação irregular de lote em vertente acentuada (área central) ⁹

⁹ “Compete ao Município, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando o Executivo Municipal com total responsabilidade sobre a aprovação de loteamentos que desobedeçam a Lei de Proteção dos Mananciais”. Lei Orgânica Municipal, art. 20, inciso IX (Itapecerica da Serra, 1990b)

Havia reserva de terras, o preço tinha sofrido forte queda e a fiscalização era morosa e ineficiente. Este último aspecto pode ser ilustrado pela tabela 2, que evidencia o reduzido número de autuações ocorridas em Itapecerica da Serra entre 1978 e 1991.

TABELA 2 – Número de autuações por empreendimentos entre 1978 e 1991 nos Municípios de Itapecerica da Serra, Embu, Embu Guaçu e Juquitiba

	Loteamentos e conjuntos residenciais	Residências	Construções em geral	Construções comerciais	Movimento de terra	Mineração	Construções industriais
Itapecerica da Serra *	18	26	17	2	11	8	11
Embu	5	13	5	0	12	1	13
Embu Guaçu	14	2	5	1	9	3	3
Juquitiba	21	0	5	1	13	3	1
TOTAIS	58	41	32	4	45	15	28

Fonte: Marcondes, (1999, p.171) **Org.:** Venturi (2001)

* Inclua-se ai o município de São Lourenço da Serra cuja emancipação ocorreu apenas em 1993, portanto, posteriormente ao período em questão.

Os dados apresentados na tabela 2 leva-nos a questionar seriamente a eficiência da Lei em questão no que se refere à fiscalização da ocupação e uso do território. Vale lembrar que este é um período de acelerado crescimento

demográfico no Município e de um processo generalizado de favelização no vetor sul da RMSP, sobretudo na bacia do Guarapiranga ¹⁰. Eis o contexto no qual a irregularidade e a clandestinidade encontraram terreno fértil.

Nos anos que precederam a 2ª crise do petróleo (1979) e os anos seguintes a ela, houve consequências socialmente desastrosas como resultado de políticas econômicas equivocadas do milagre brasileiro. A inflação, que em 1978 era de 40%, saltou para 110,2% em 1980. Naquele mesmo período, o preço do barril de petróleo passou de 12 para 29 dólares norte-americanos e a importação desse produto representou um gasto para o Estado de US\$ 9,5 bilhões apenas em 1982. Apenas os juros da dívida externa, que em 1980 era de US\$ 70 bilhões, consumiram US\$ 6,3 bilhões naquele mesmo ano. Em 1984, a dívida já era de US\$ 91 bilhões e consumiu US\$ 12 bilhões apenas em juros. Ao mesmo tempo em que o País perdia crédito internacional, os credores passaram a cobrar as contas. Desde os anos 30 o PIB brasileiro não sofria retração, o que veio a acontecer em 1981 com uma queda de 3,4%, e em 1983, nova queda de 2,5%. Uma grande acentuação da concentração da renda associada à inflação alta e a um forte aviltamento dos salários, tiveram como efeito direto a queda geral da qualidade de vida da população. Em apenas dois anos, entre 1981 e 1983, os 50% dos brasileiros mais pobres viram sua participação na renda nacional cair de 14,2% para 12,2% enquanto os 20% mais ricos tiveram sua participação aumentada de 61,6% para 64,5% na renda nacional (Mendonça & Fontes, 1994).

Estes fatos geraram um tipo de segregação territorial no qual as grandes cidades brasileiras viram multiplicar em suas áreas periféricas, loteamentos

¹⁰ Entre 1974 e 1980 surgiram nos mananciais, ao sul do município de São Paulo, 117 novas favelas ➔

clandestinos e irregulares, além de favelizações. Em comum, esses loteamentos apresentam carência total de serviços e saneamento e forte adensamento urbano com uma aparência desordenada. A expansão desse novo tipo de ocupação avança sobre o território de Itapecerica, quando vários bairros são criados e desenvolvidos no sentido periferia-centro. Assim, passa a haver uma grande pressão demográfica que encontra aqui um contexto favorável a esse tipo específico de ocupação.

No gráfico evolutivo do preço da terra em Itapecerica, o período entre 1980 e 1985 apresenta uma tendência geral de queda, refletindo o contexto econômico que foi agora ilustrado. O preço do metro quadrado no Município atinge seu valor mais baixo, U\$ 0,29, desde 1971. A partir de 1985 ocorre uma alternância de altos e baixos no mercado imobiliário no Município. Este fenômeno talvez possa ter sua compreensão auxiliada por três importantes planos econômicos que, embora de curta duração, causaram fortes impactos na economia. Ainda que a inflação tenha quadruplicado, atingindo 1.000% em 1989, o *Plano Cruzado* (1986), o *Plano Bresser* (1987) e o *Plano Verão* (1989) representaram tentativas de estabilização econômica, alternando-se com períodos de descontrole.

Em âmbito municipal, sob a ótica dos agentes imobiliários, na medida em que a ocupação de baixo padrão, sem planejamento nem infra-estrutura começava a predominar no Município a partir de 1977, desvalorizavam-se ainda mais os imóveis existentes, criando um círculo vicioso em que, quanto mais os imóveis desvalorizavam, mais baixos eram os padrões de ocupação. No ano de 2000 era possível comprar um lote em área urbana por R\$ 4.000,00 parcelados

➔ com 9.328 domicílios (Marcondes, 1999). Não se dispõe desses dados sobre Itapecerica da Serra.

(então, cerca de US 2.000). Encontram-se hoje áreas recobertas por mata atlântica sendo vendidas a R\$ 1,00 o metro quadrado. Há grande procura também por *meio-lotes*. Os corretores também associam, de forma direta e imediata, a ocupação irregular e clandestina ou simplesmente de baixo padrão ao aumento da criminalidade, variável que será tratada posteriormente.

Uma evidência favorável ao fato de que a ocupação do Município se fez, a partir de 1977, em grande parte de forma irregular ou clandestina, pode ser dada pela análise comparativa de dados referentes à evolução demográfica do Município em comparação com a arrecadação de IPTU no mesmo período, assunto tratado no sub-capítulo 7.7.

Algumas iniciativas foram tomadas já nos anos 80, diante da evidente ineficiência da legislação ambiental estadual e da emergência de problemas relacionados à ocupação das áreas protegidas. Em 1986 foi criada uma comissão para revisar e aperfeiçoar a Lei de Proteção aos Mananciais e para tentar encontrar soluções para os problemas mais urgentes. Os trabalhos não chegaram a se concretizar. Em 1988, sob financiamento do BIRD, foi elaborado o *Plano Nacional de Meio Ambiente*, mas a bacia do Guarapiranga não foi contemplada por se tratar de uma área já intensamente urbanizada.

A Constituição Federal de 1988 e a Estadual de 1989 representaram grandes avanços para a questão ambiental. O assassinato do ambientalista Chico Mendes, logo após a promulgação da Constituição Federal, fortaleceu a questão ambiental no país que passou a ser incorporada pela sociedade em nível nacional. Fundações como a *SOS Mata Atlântica*, *SOS Represa Guarapiranga*, entre outras, projetaram-se, fortaleceram-se e passaram a cobrar medidas mais eficientes de

controle ambiental. Em 1991 é criado o *Programa Nacional de Saneamento Ambiental em Áreas Metropolitanas*. Como desdobramento desse programa e com recursos do Banco Mundial, elaborou-se o *Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga*. Também ouviu-se falar do *Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia do Guarapiranga* e do *Programa Guarapiranga* engrossando o rol de planos e programas ambientais que caracterizaram este período mas que, ainda assim, não conseguiram reverter as tendências de ocupação das áreas de mananciais.

Criou-se a *Política Estadual de Recursos Hídricos*, regulamentada pela Lei Estadual nº 7.663 de 1991, que estabelecia um gerenciamento territorial não mais baseado em limites administrativos mas em bacias hidrográficas. Elaborou-se o SIGRH (Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos) onde todo o território estadual foi dividido em UGRHs (Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos) numa proposta descentralizadora de gerenciamento, adotando a bacia hidrográfica como unidade físico-territorial de planejamento.

Todas essas medidas vinham ao encontro da necessidade de se corrigir as distorções geradas pela legislação ambiental dos anos 70 e culminaram com a publicação da Lei Estadual nº 9.866 em novembro de 1997, portanto, após quase duas décadas de descontrole na ocupação das áreas de mananciais. Entre as principais modificações em relação à legislação anterior, destaca-se a abrangência estadual da Lei, e não mais apenas metropolitana; a formação de comitês e sub-comitês de bacia hidrográfica composta pelo poder público, técnicos e sociedade civil, atribuindo um caráter descentralizador e participativo na gestão

dos recursos hídricos estaduais; a prioridade do uso dos recursos hídricos para o abastecimento público, entre outros avanços.

Como esta nova legislação extrapola o período delimitado por esta pesquisa (1970/1991), reservou-se um espaço para sua discussão no capítulo 8, das conclusões e considerações finais, onde também é feito um prognóstico da situação do Município.

7.7 A Relação População x Arrecadação de IPTU como Indicação de Irregularidade na Ocupação

A indisponibilidade de dados sobre a arrecadação do IPTU anterior a 1977 fez com que as duas variáveis expostas nas figuras seguintes não fossem apresentadas no mesmo intervalo de tempo. Este fato, no entanto, não comprometeu a análise dos dados pois a questão essencial refere-se à queda do IPTU frente ao aumento populacional, após 1977.

Figura 21 – Gráfico evolutivo da participação do IPTU na receita orçamentária de Itapeccerica da Serra entre 1977 e 1989 (em %)

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b)

Org.: Venturi (2000)

A figura 21 mostra que em 1977 o IPTU representava 32,2% na composição da receita orçamentária total do Município, o índice mais elevado no período avaliado. Porém, a contribuição desse imposto na receita municipal foi caindo consideravelmente até, em 1989, apresentar seu percentual mais baixo: apenas 0,9%. Essa queda apresenta uma tendência inversa à evolução da receita

municipal como um todo. No mesmo período, a arrecadação total do Município teve um incremento de 773% (Emplasa, São Paulo, 1997b).

Em relação à evolução demográfica, no período entre 1970 e 1991 houve um acréscimo populacional absoluto de 238%, como ilustra a figura 22.

Figura 22 - Gráfico evolutivo da população residente em Itapequerica da Serra entre 1970 e 1991

Fonte: Emplasa (São Paulo, 1997b)

Org.: Venturi (2000)

Pelos dados apresentados, uma primeira pergunta pode ser elaborada: por que a arrecadação do IPTU não acompanhou a evolução da receita e a evolução demográfica, apresentando, pelo contrário, uma tendência inversa? Antes de mais

nada, foi necessário constatar que no período em questão não houve nenhuma política de isenção desse tributo, o que poderia explicar a queda em sua arrecadação.

Em seguida, poderia ser sugerido um estudo mais detalhado da composição da população do Município, o que mostraria, nesse grande aumento da população, quanto se refere à população urbana e quanto à população rural, o que refletiria no tipo de imposto a ser cobrado. Mas aqui se está considerando apenas um imposto urbano, uma vez que, como já foi mencionado, a grande contribuição para o aumento populacional aconteceu a partir da expansão da mancha urbana do município de São Paulo, adentrando aos limites municipais de Itapeverica da Serra. Assim, considerou-se necessário, mas não fundamental, um estudo mais detalhado da composição da população quanto a sua situação rural ou urbana. Além disso, em Itapeverica da Serra, a cobrança do IPTU atinge áreas fora do perímetro urbano e outras áreas longínquas que não dispõem de nenhuma infra-estrutura urbana como luz, asfalto ou água encanada.

Ainda em relação aos dados apresentados, talvez fosse conveniente ser feito, com ajuda de recursos matemáticos, o deflacionamento dos valores monetários encontrados, já que o período em questão apresentava grandes índices inflacionários. No ano de 1989, ao mesmo tempo em que a inflação chegava à casa dos 1000% ao ano, o IPTU apresentava sua menor contribuição à receita orçamentária do Município (0,9%). O IPTU é cobrado no início de cada ano mediante carnês cujos valores não variam no decorrer do ano. Outros impostos, no entanto, a exemplo do ICMS (Imposto sobre a circulação de mercadorias) têm correção mensal conforme o preço das mercadorias. Poderia ter sido verificado se

apenas esse fato, ou seja, IPTU não sendo corrigido mensalmente e outros impostos o sendo, não seria suficiente para acusar uma falsa queda na arrecadação deste imposto urbano.

Como este deflacionamento não foi realizado, os valores encontrados foram sendo sistematicamente transformados em percentuais para, assim, manterem a proporcionalidade existente entre si, independentemente de que moeda corrente se tratava, ou qual era o índice inflacionário da época.

Finalmente, a queda acentuada na arrecadação do IPTU poderia, de forma mais ou menos segura, porém não conclusiva, indicar que a ocupação do Município foi se desenvolvendo sem o controle do poder público, isto é, irregular ou clandestinamente. Se os consideráveis incrementos demográficos e da receita total do Município não foram acompanhados de um aumento na arrecadação do IPTU, mas ao contrário, de uma forte queda, são fatos que conduziram à idéia de que estes novos contingentes populacionais não se constituíram de novos contribuintes deste imposto.

Outros elementos poderiam ser acrescentados a essa análise no sentido de corroborar o raciocínio apresentado, ainda que extrapolando o período em questão.

Em 1990 foi elaborado um *Plano Diretor* para o Município e já em 1991, estava concluída uma planta genérica municipal. Estes foram instrumentos que permitiram um recadastramento de todos os imóveis e conseqüentemente, a tributação dos mesmos. Houve então um rápido aumento da arrecadação do IPTU nos anos seguintes. Se em 1989 este imposto representava apenas 0,9% da receita total, em 1991 passou para 4,4% e saltou para 11,8% em 1992 (Emplasa,

São Paulo, 1997b). Sendo este ainda um período de alta inflação, perde força aquela idéia apresentada anteriormente de que a queda da arrecadação desse imposto seria conseqüência de uma corrosão de seus valores pela inflação alta no decorrer dos anos.

Por outro lado, um aumento tão significativo após um recadastramento geral dos imóveis, mostra que de fato havia muitos imóveis que se encontravam em situação irregular.

7.8 Nova Variável: a Criminalidade

No decorrer da pesquisa uma outra variável, que a princípio não havia sido relacionada como mais um possível fator explicativo da desvalorização da terra no Município, passou a assumir importância auxiliar na argumentação e na complementação da explicação deste fenômeno. Trata-se do acelerado crescimento do índice de violência e, especificamente, do número de crimes contra o patrimônio residencial na região, como mostra a figura 23.

Figura 23 – Gráfico evolutivo dos crimes contra o patrimônio residencial em Itapequerica da Serra entre 1976 e 1988

Fonte: Arquivos da Delegacia de Polícia de Itapequerica da Serra

Org.: Venturi (2000) Colaboração: Waldir Silvestre

Embora o período ilustrado no gráfico não corresponda exatamente ao delimitado pela pesquisa (1970 a 1991), e isso se deve à indisponibilidade de dados¹¹, pode-se observar um aumento acelerado do número de ocorrências de crimes contra o patrimônio residencial (roubos e furtos de residências).

¹¹ Até 1973 não existia Delegacia de Polícia em Itapequerica da Serra. Os arquivos dos anos de 1989, 1990 e 1991 →

No período que vai de 1985 a 1988 houve uma desaceleração deste crescimento e os fatores explicativos deste fenômeno não foram pesquisados. A mídia anunciava queda no índice de criminalidade na RMSP logo após o primeiro Plano Cruzado (1986) como reflexo de um aumento do poder aquisitivo da população. Em todo caso, este poderia tornar-se um tema de uma nova pesquisa.

O aumento da criminalidade em geral, e especificamente contra o patrimônio residencial, tem como efeito direto, e esta é uma posição unânime entre os corretores entrevistados, a queda no interesse pela região e o conseqüente aumento da oferta de imóveis. Para ilustrar este fato foram entrevistados alguns moradores que sofreram mais de uma vez este tipo de crime e que, por isso, tomaram algumas providências, entre elas, pôr o imóvel à venda. Uma dessas entrevistas pode ser lida na íntegra no anexo G.

A maior oferta de imóveis à venda refere-se à chácaras, ou seja, aqueles imóveis mais suscetíveis a roubos e furtos por estarem mais isolados e menos policiados, além de estarem em grande parte desocupados por certo período de tempo.

Seguindo as leis de mercado, o aumento da oferta provocaria queda no preço dos imóveis; e hoje, ao circular por Itapecerica ou Embu Guaçu, podem-se observar, com muita freqüência, sítios e chácaras postos à venda ou para alugar para eventos ou temporadas.

Certamente o fenômeno do aumento da criminalidade não é uma prerrogativa da RMSP, nem tampouco de Itapecerica da Serra. E também não

→ foram extraviados ou destruídos, segundo funcionários da Delegacia.

seria possível elaborar uma explicação ou mesmo promover uma compreensão aceitável da desvalorização da terra simplesmente baseando-se neste fenômeno.

Mas ainda assim, esta é uma informação que pode reforçar e corroborar uma argumentação que já vinha considerando um processo de exclusão social promovida por fatores econômicos e políticos, e que se reflete no crescimento demográfico dos municípios do entorno de São Paulo, assentado em ocupações irregulares e clandestinas. O aumento da criminalidade nessas áreas pode ser um dos reflexos deste processo de exclusão, mas que por sua vez, contribui para acentuar uma tendência de desvalorização da terra e que, finalmente, favorece a imigração de mais cidadãos excluídos, em um círculo vicioso que se realimenta.

Atualmente, Itapequerica da Serra está entre as cidades mais perigosas do Brasil. Em matéria publicada no Jornal *Folha da Região Oeste* (anexo H) Itapequerica aparece com um índice de criminalidade maior do que qualquer cidade dos Estados Unidos, um dos países onde este índice é bastante expressivo.

Figura 24 – Mapa dos municípios da RMSP segundo os números de homicídios ou tentativas de homicídios por 100 mil habitantes (1996)

Pelo mapa apresentado é possível observar que a criminalidade tende a ser maior nos municípios do entorno de São Paulo, como se a violência se deslocasse do centro para a periferia. A taxa atribuída à Itapeca da Serra (170,4) representa o teto da pior classificação.

Embora esse deslocamento não possa ser evidenciado com a retratação de apenas um momento, outros fatores já vistos, como a exclusão social associada à desconcentração da sub-região central poderiam ser retomados para subsidiar esta afirmação.

A questão da evolução da criminalidade na RMSP, a periferização da violência e a relação desta com as condições de vida que vão sendo criadas no território, além dos reflexos ambientais, poderiam constituir temas de novas pesquisas de grande relevância.

8 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

A não compreensão de uma realidade não deve ser substituída por uma atribuição de *caos* a ela. Em outras palavras, *caos* deve ser entendido de maneira diferente da não compreensão. Uma situação caótica sugere que um determinado sistema ou contexto evoluiu para direções ou situações não previstas anteriormente, escapando às previsões. Portanto, há que se compreender previamente um contexto para só então reconhecer nele uma tendência ao *caos*. Não há como saber se a evolução de um sistema ou contexto caminha para direções ou situações não previstas, se não se conhece as que seriam previstas.

No caso da bacia do Guarapiranga e do município de Itapecerica da Serra, há um grande número de forças em jogo; e são tantas as variáveis a serem consideradas que normalmente este contexto é considerado caótico. Imprevistos de toda natureza poderiam acontecer. Por exemplo: o interesse de empresas mineradoras na bacia do rio Juquiá (município de Juquitiba) poderia pressionar o governo do Estado de São Paulo para a construção de hidrelétricas nesta bacia, cujos represamentos poderiam complementar o abastecimento da RMSP. Neste caso, o quadro contextual em que se apresentam os mananciais poderia tomar diferentes direções, nunca antes pensadas, ou seja, o esgotamento do reservatório do Guarapiranga poderia vir a ser uma meta para tais empresas, como forma de pressão à exploração de outra bacia.

O tipo de ocupação e uso do território que os municípios do entorno de São Paulo, incluindo Itapecerica da Serra, têm conhecido nos últimos anos, é também

normalmente classificado como *desordenado*, tanto pela mídia como por um grande número de trabalhos monográficos e pesquisas que tratam do assunto. Não é desordenado nem caótico.

Na sua aparência, a ocupação de algumas áreas poderia mesmo ser considerada como desordenada ou caótica. Os arruamentos não seguem uma ordenação, os lotes não têm uma estruturação que pareça ter sido organizada, embora o tenham sido pelos especuladores, e o mais importante, não há, pelo menos no início da ocupação, sinais de urbanização traduzidos por equipamentos como água encanada, luz, asfalto, etc. Eventualmente, tudo isso pode vir depois. É depois, também, que as instituições sociais, como escolas, postos de saúde, etc., são instaladas sob maior ou menor pressão da demanda social e das comunidades organizadas.

Venturi, maio de 2001

Figura 25 – Foto de ocupação irregular iniciada no final da década de 80
(área central da cidade, próxima ao Fórum Municipal) ¹²

¹² “*Compete ao Município desapropriar imediatamente os lotes urbanos irregulares colocados à venda*”. Lei Orgânica Municipal, art. 20, inciso XX (Itapecerica da Serra, 1990b).

Os adjetivos *desordenado* e *caótico*, no entanto, não explicam a essência do processo de ocupação dessas áreas metropolitanas. Essencialmente não há nada de desordenado. Há sim uma lógica de mercado que além de forte, foi favorecida pelo complexo e moroso processo pelo qual as licitações de empreendimentos eram ou não obtidas; favorecida também pela morosidade da gestão pública e dos processos judiciais, diante da rapidez das ocupações.

A lógica do mercado é regida por algumas leis (oferta e demanda por exemplo) e por ela nada é surpreendente ou desordenado. Assim, não se pode conceber que os resultados da degradação dos mananciais não poderiam ter sido previstos. A suburbanização gerada em algumas áreas do Município pela intensa especulação no mercado imobiliário já estava traçada e poderia ter sido prevista. Muitas áreas com importantes mananciais de abastecimento poderiam ter sido poupadas. Mas as forças que estão em jogo no território metropolitano são diferentes. Quase que invariavelmente, as leis que regem o mercado e a especulação imobiliária conseguem imprimir suas marcas no território com mais força do que as Leis que protegem os mananciais, ou do que as Leis Orgânicas Municipais, por mais fatalista que esta constatação possa parecer.

Seria a participação popular, prevista na nova legislação de proteção aos mananciais, no novo Plano Diretor de Itapecerica (editado em 2001) e no Estatuto da Cidade (sancionado em setembro de 2001), suficientemente forte para se sobrepor às leis do mercado e à especulação imobiliária, uma vez que é a própria população que está envolvida com as ocupações irregulares?

Anseia-se que sim, pois Itapecerica da Serra possui hoje muitas áreas que ainda podem ser preservadas. A *preservação*, a *recuperação* de áreas degradadas, e a *ocupação* planejada são metas previstas na nova legislação ambiental. Se forem cumpridas, poderão reverter a história do Município.

Itapecerica da Serra, ao contrário de outras áreas que já se encontram em níveis de degradação ambiental e social bem mais acentuados (como a zona sul do município de São Paulo, por exemplo), possui uma chance histórica de experimentar em que medida é possível conciliar desenvolvimento com preservação ambiental e sem exclusão social, negando assim a condição de periferia de São Paulo, no sentido pejorativo; de *cidade dormitório* ou de *cidade esconderijo*.

Mas se fizermos um prognóstico da situação de Itapecerica da Serra, poderíamos prever que a comunidade itapecericana terá um grande trabalho pela frente.

Segundo informações contidas na carta dos tipos de ocupação do novo Plano Diretor municipal (anexo J), existem hoje cerca de 25 loteamentos irregulares, trinta favelas e seis áreas ainda não verificadas.

Assiste-se hoje à construção do primeiro trecho do rodoanel metropolitano entre a rodovia Régis Bittencourt e a Raposo Tavares na sub-região sudoeste da RMSP; à construção da linha 5 do metrô ligando os bairros paulistanos de Santo Amaro e Campo Limpo, ambos limítrofes do município de Itapecerica da Serra; a implantação de corredores de transporte coletivo na Estrada de Itapecerica; a modernização dos trens urbanos da sub-região sudoeste, etc. Se foi aceita anteriormente a idéia de que a duplicação da antiga Estrada de Parelheiros (atual

avenida Teotônio Vilela) e da Estrada do M'boi Mirim foram fatores decisivos na orientação da expansão urbana de São Paulo no vetor sul, todas as obras mencionadas deverão exercer a mesma influência, ou até maior, visto que existem mais e maiores obras viárias abrangendo as sub-regiões sul e sudoeste da RMSP.

De acordo com a Secretaria de Meio Ambiente de São Paulo (*apud* Marcondes, 1999, p.154), dos 858,4% km² de mata que restavam na RMSP em 1990, 129 km², ou seja, 15% foram desmatados até 1995, demonstrando a continuidade do processo de ocupação, avançando especialmente sobre os municípios da região sul e sudoeste da RMSP. Segundo esta mesma fonte, dos 1.100 hectares ocupados ilegalmente apenas em 1991, 1.000 o foram na zona sul do município de São Paulo sobre áreas de mananciais.

Em relação à nova legislação ambiental (anexo A), a qual foi apresentada no sub-capítulo 7.6, trata-se de um instrumento tão ou mais complexo do que a primeira Lei que regulamentava a ocupação das áreas de mananciais de abastecimento nos anos 70. A complexidade do sistema proposto pela nova política de recursos hídricos pautada nos SIGRHs (Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos) conduz-nos a um questionamento sobre sua viabilidade em um contexto social, político e econômico muito diferenciado daquele em que foi criado. Inspiradas em modelos europeus, a nova legislação tenta imprimir-se na realidade da RMSP, onde a sociedade civil, a iniciativa privada e o poder público têm um baixo grau de organização e integração, característica esta que seria essencial para o funcionamento de tal instrumento legal. Este fato tem retardado eventuais soluções urgentes no que se refere à proteção e recuperação dos mananciais.

Um claro reflexo da inadequação deste sistema para a nossa realidade já pôde ser notado logo após a publicação da referida Lei que regulamenta a política estadual de recursos hídricos, em novembro de 1997. Em seu artigo 46 estabelece-se um prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da publicação da Lei, para a elaboração e encaminhamento de propostas de Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRMs). Seria o primeiro passo. O desenvolvimento do projeto propondo a APRM do Guarapiranga foi desenvolvido entre agosto e setembro de 1999, portanto quase dois anos depois. E como o projeto deve ser submetido ao Consema (Conselho Estadual de Meio Ambiente) e ao CDR (Conselho de Desenvolvimento Regional) para então ser deliberado pelo Conselho de Recursos Hídricos (CRH), esta deliberação final só ocorreu no ano seguinte.

Para que funcione, este sistema exige uma espécie de pacto social entre todos os agentes envolvidos que, se não estiverem integrados e não forem ágeis, poderão postergar os resultados e ampliar o tempo para que muitas outras ocupações irregulares sejam estabelecidas. A construção do Hospital Regional de Itapeverica da Serra no final dos anos 90, em área não permitida e sob situação irregular, é uma forte evidência de que não se atingiu e não há sinais de existência de um pacto social. Evidencia também que as ocupações irregulares não estão exclusivamente ligadas à população de baixa renda, mas podem ser empreendidas também pela iniciativa privada e pelo próprio poder público.

Anos já se passaram sem que nenhum agente social ou nenhum tipo de organização fosse capaz de, por exemplo, impedir a deposição de detritos sólidos e líquidos no rio Embu Mirim, um dos principais afluentes da represa do Guarapiranga. Bairros inteiros como o Branca Flor (ilustrado no anexo J), entre

outros, despejam seus esgotos *in natura* neste rio. Há lixo em córregos da bacia do Embu Mirim e nele próprio, em plena área urbana de Itapeceirica da Serra (figuras 26, 27 e 28) onde se dispõe de serviços de coleta.

Venturi, maio de 2001

Figura 26 – Foto de deposição de lixo no rio Embu Mirim

Venturi, maio de 2001

Figura 27 – Foto de deposição de lixo, próxima às margens do rio Embu Mirim

Venturi, outubro de 2000

Figura 28 – Foto de deposição de lixo em corpo d’água no Bairro da Lagoa ¹³

Talvez um caminho inverso pudesse ser tentado, ou seja, começar por ações mais simples e localizadas como a limpeza de córregos e rios afluentes do reservatório do Guarapiranga melhorando ao mesmo tempo os serviços de coleta, transporte e deposição de resíduos sólidos; tornando a fiscalização e punição mais eficientes. Punição inclusive ao Poder Público, caso a degradação ambiental seja favorecida por improbidade administrativa. Medidas como essas poderiam ser tomadas paralelamente às reuniões dos comitês de bacia. Talvez fosse necessário diminuir o número de instituições envolvidas, ou pelo menos, definir claramente qual a função de cada uma delas.

¹³ “É vedado o lançamento de resíduos sólidos nos corpos d’água”. Lei Orgânica Municipal, art.107, inciso I (Itapecerica da Serra, 1990b)

Seria importante também obter, mediante um trabalho do poder legislativo, direitos à compensação financeira aos municípios metropolitanos assentados sobre mananciais de abastecimento. A criação de unidades de conservação no Município poderia aumentar a arrecadação municipal. Desde 1993, o Estado de São Paulo estabeleceu o ICMS Ecológico que aumenta o repasse deste imposto aos municípios que protegem áreas na forma de unidades de conservação estaduais, além de reservatórios de água. Qual o potencial do Município e quais as reservas de áreas ainda preservadas para a criação dessas unidades de conservação? Uma ação que refletisse em maior arrecadação poderia conquistar uma maior adesão do poder público e das comunidades locais, além de fortalecer um pacto social.

Retomando a variável relacionada ao aumento da criminalidade, na tentativa de esboçar um prognóstico, a população da metrópole paulista assiste e vivencia atualmente uma escalada da violência, sob todas as suas formas. Neste contexto, Itapequerica da Serra, atingiu, segundo o jornal *Folha de São Paulo* (ed. de 15/08/1999), o 8º lugar no *ranking* das cidades mais violentas do Brasil. Vale lembrar que a idéia de que o aumento da criminalidade contra o patrimônio exercera influência no preço dos imóveis, forçando sua queda, foi um argumento aceito no sub-capítulo 7.8. Sendo assim, o atual aumento da criminalidade estaria reforçando essa tendência. Hoje é possível adquirir áreas recobertas com mata Atlântica a um custo inferior a R\$ 1,00 o metro quadrado; muitas áreas encontram-se à venda.

O novo Plano Diretor do Município que foi encomendado já desde as eleições municipais de 1997 e concluído apenas em 2001, já pode ser

questionado quanto a seu valor no ordenamento territorial do Município. O Plano prevê, por exemplo, o estabelecimento de áreas de uso industrial ao longo da BR116, exatamente sobre onde flui o rio Embu Mirim e seus principais afluentes (ver anexo J). Assim, o atraso na conclusão do Plano Diretor pode, neste caso, ter representado uma trégua na degradação dos mananciais. Apresentar um plano diretor ao final de dois mandatos evidencia que a gestão não se apoiou em planejamento; que o plano surgiu apenas para cumprir uma exigência legal contida na Constituição Estadual Paulista.

Legalmente, existe um conjunto considerável de instrumentos elaborados que dispõem sobre o ordenamento territorial. A própria Lei Orgânica do Município (Itapequerica da Serra, 1990b) contempla regulamentações contidas na legislação de proteção aos mananciais, na Lei Federal 6.766/79 (Lei Lehman, São Paulo, 1985) que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, no zoneamento industrial metropolitano (São Paulo, 1989a), na Lei de Crimes Ambientais, entre outras. Há redundância e sobreposição de disciplinamentos.

Atualmente, um outro instrumento legal foi criado. Trata-se do Estatuto da Cidade, sancionado em setembro de 2001, que regulamenta o capítulo sobre política urbana da Constituição Federal de 1988. O Estatuto disponibiliza instrumentos para o poder público municipal controlar o uso do solo urbano, além de introduzir novas estratégias de gestão municipal. Um dos instrumentos relacionados à temática deste trabalho refere-se ao IPTU progressivo para áreas urbanas desocupadas; a cobrança de valores gradativamente mais altos de IPTU em tais áreas seria uma forma de evitar ou dificultar a especulação imobiliária. Além disso, as cidades tenderiam a concentrar-se em áreas que já dispõem de

infra-estrutura urbana, o que seria uma forma de otimizá-la e de reduzir os gastos com a extensão de redes de esgoto, luz elétrica, asfalto, etc.

A própria Lei Orgânica Municipal já havia estabelecido, pelo menos no texto legal, o IPTU progressivo. No seu artigo 20, inciso XIII, dispõe que *“Compete ao Município exigir do proprietário do solo urbano não edificado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, na forma do plano diretor, sob pena, sucessivamente de parcelamento ou edificação compulsórias, imposto sobre a propriedade urbana progressiva no tempo e desapropriação com pagamentos em moeda corrente (...)”*.

Outro novo instrumento que o Estatuto da Cidade disponibiliza aos municípios refere-se à possibilidade de regularização de áreas ocupadas irregularmente, por meio da usucapião coletiva. Assim, favelas e loteamentos irregulares, ao serem regularizados pela usucapião, poderiam ser legalmente urbanizados. Indaga-se, porém, se a regularização destas áreas não representaria um estímulo para a ocupação ilícita de novas áreas; se a possibilidade de regularização não se constituiria um argumento positivo para a compra de lotes irregulares.

Um outro ponto a ser destacado do Estatuto refere-se à outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso. Este mecanismo flexibiliza o Plano Diretor possibilitando que se altere, por exemplo, o tipo de uso ou o coeficiente de construção; a alteração do uso e o direito de construção excedente seriam adquiridos de forma onerosa do poder público. Em outras palavras, sob pagamento, a regulamentação pode ser alterada. Finalmente, a transferência do direito de construir, também prevista no Estatuto, permite, por um lado, regularizar

áreas de ocupação irregular, ao transferir a elas o direito de construção de uma outra área; por outro, pode permitir que se construa onde, inicialmente, não havia esse direito previsto. Este instrumento, associado àquele da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, flexibilizam o Plano Diretor a tal ponto que abrem muitos caminhos para a desregulamentação, caminhos estes que estarão mais abertos àqueles segmentos sociais que dispuserem de maior poder de barganha com o poder público.

Se o Estatuto da Cidade trará resultados positivos ou não; se vai, de fato, representar um instrumento capaz de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos; ou se vai apenas incorporar-se ao rol dos instrumentos legais, isto dependerá da postura política e da qualificação dos gestores municipais.

Não faltam exemplos de zoneamentos transgredidos; não faltam exemplos de planos diretores elaborados para cumprir uma obrigatoriedade legal, entregues à população em fim de mandato e que em nada influenciam a gestão municipal. Aliás, não faltam instrumentos legais, pois, pelo exposto, parece haver uma maior disponibilidade para a elaboração de textos legais do que para fazê-los cumprir.

Não há como melhorar a qualidade de vida, se é o objetivo posto, sem reduzir os contrastes sociais e as iniquidades na distribuição de renda. Se é na cidade que as condições culturais e materiais necessárias a essas transformações existem, é nela que se manifestam mais claramente as diferenças sociais; é na cidade que se refletem mais visivelmente os efeitos negativos de uma competitividade globalizante que, ao incorporar novas tecnologias e terceirizar serviços, terceirizam o plano de importância das questões sociais cuja priorização as coloca sempre atrás das questões político-partidárias e econômico-financeiras.

Algumas mudanças têm ocorrido no quadro político e econômico nacional. A retomada do crescimento após o Plano Real, ainda que desacelerando em nossos dias; a consolidação, ainda que tênue, do processo democrático, são aspectos a serem considerados. Porém, no plano social o Brasil, a despeito das alterações políticas e econômicas, perdeu alguns postos no *ranking* internacional que mede o IDH¹⁴ das nações. Sendo assim, não haveria alguma razão eminente ou um fato novo que pudesse reverter a tendência de queda dos indicadores sociais.

Um estudo detalhado sobre o processo de desconcentração industrial e da terceirização da economia paulistana poderia revelar se este fenômeno, na medida em que faz aumentar a demanda por mão de obra mais especializada, estaria acentuando o processo de segregação territorial e exclusão social e todos os reflexos a ele relacionado.

Se as variáveis Leis, preço da terra e criminalidade têm se comportado de forma semelhante àquela mostrada nos anos 70 e 80; se for aceito que estas variáveis, pela forma como evoluíram e pela combinação entre elas, influenciaram as formas de ocupação e evolução demográfica de Itapequerica da Serra; então, pode-se prever uma continuidade da tendência, a menos que alguma nova variável ou outro fator seja incorporado à análise. Entre 1991 e 2000, a população do Município saltou de 85.550 para 129.156 habitantes (figura 11), o que significa um aumento de 51% em apenas 9 anos. Este fato permite-nos estender aquele período significativo da história de Itapequerica da Serra (1970/1991) para a década

¹⁴ Índice de Desenvolvimento Humano, mede o bem-estar da população sob três aspectos: expectativa de vida, grau de escolaridade e renda *per capita*. Não considera fatores ambientais como poluição, erosão, etc.

de 90 do século XX. A partir de 1991, a evolução demográfica, as formas de ocupação e suas implicações ambientais, não apresentaram tendência contrária àquelas encontradas nos anos 70 e 80; nem devem se alterar significativamente, a menos que haja intervenções efetivas no ordenamento territorial, na segurança pública e nas políticas sociais e culturais de forma a amenizar a exclusão social; a menos que se pense e se atue sobre o Município como parte integrante de uma metrópole. É necessário que se viabilize a integração da sociedade civil, sob todas as suas formas de representação, com o poder público e com o setor privado, na busca de um projeto comum que vise alcançar padrões de vida mais adequados para todos.

BIBLIOGRAFIA

ABDO, C. Origem histórica do Município de Itapecerica da Serra. *Jornal A Notícia*. Itapecerica da Serra: Edição especial. 14 maio 1999. p.5.

AB'SABER, A. N. Domínios morfoclimáticos e províncias fitogeográficas do Brasil. *Revista IG-USP*, 1967. (Série Orientação, 3).

AB'SABER, A. N. Organização natural das paisagens inter e subtropicais brasileiras. *Revista IG-USP*, 1971. (Série Geomorfologia, 41).

AB'SABER, A. N. Potencialidades paisagísticas brasileiras. *Revista IG-USP*, 1977. (Série Geomorfologia, 55).

AZEVEDO, A. *A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana*. v4. São Paulo: Cia. Ed. Nacional, 1958.

AZEVEDO, A. Aldeias e aldeamentos de índios. *Boletim Paulista de Geografia*, 33. São Paulo, 1959.

BERTALANFFY, L. *Teoria geral dos sistemas*. Trad. Francisco M. Guimarães. Petrópolis: Ed. Vozes, 1973.351p.

BERTRAND, G. Paisagem e geografia física global: esboço metodológico. *Revista IG-USP*, 1971. (Caderno Ciências da Terra, 13).

BRAGA, R. *Aspectos da ordenação territorial nas leis orgânicas municipais do Estado de São Paulo*. São Paulo: 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo.

BRASIL – FIBGE – *Censo de 2000*. (www.ibge.gov.br). IBGE, 2001.

BUNGE, M. *La ciencia, su método y su filosofía*. Buenos Aires: Siglo Veinte, 1974.

CAVALHEIRO, F. et al. Ecologia urbana: o planejamento e o ambiente alterado das cidades. *Revista do Servidor Público (São Paulo)*, v.111, p.109-112, 1983.

CAVALHEIRO, F. Urbanização e alterações ambientais. In: TAUKE, S. M. *Análise ambiental*. São Paulo: Ed. Unesp, 1991. p.88-99.

CAVALHEIRO, F., DELPICCHIA, P. C. D. *Áreas verdes: conceitos, objetivos e diretrizes para o planejamento*. In: Encontro SBAU (Sociedade Brasileira de Áreas Urbanas), 1992, Vitória. Anais, 1992.

CDHU & TERRA HIDROBRASILEIRA. Programa de saneamento ambiental da bacia do Guarapiranga. In: *Diagnóstico geral das áreas de intervenção*. São Paulo: 1996.

CHRISTOFOLETTI, A. *Análise de sistemas em geografia*. São Paulo: Ed. Hucitec, 1979.

COELHO NETO, A. L., AVELAR, A. S. Delimitação de bacias de drenagem. In: *Geomorfologia: exercícios técnicos e aplicações*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 1996.

CORDEIRO, A. J. et al. *Guia prático de direito penal ambiental*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1992.

CORRÊA, D. S. *O aldeamento de Itapecerica da Serra: de fins do século XVII a 1828*. São Paulo: Ed. Estação Liberdade, 1999.

CUNHA, S. B., GUERRA, A. J. T. (Orgs.) Bacias Hidrográficas. In: *Geomorfologia do Brasil*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 1998.

DELPOUX, M. Ecossistema e paisagem. *Revista IG-USP*, 1974. (Caderno Métodos em Questão, 7).

DEMAJOROVIC, J. et al. Fiscalização em meio ambiente no Estado de São Paulo. *Cadernos FUNDAP*, 20 (São Paulo), 1996. p.35-36.

FRANÇA, E. *Guarapiranga: recuperação urbana e ambiental no município de São Paulo*. São Paulo: Editora SPM, 2000.

GÓMEZ-OREA, D. El medio físico y la planificación. *Cuadernos del CIFCA*, 1 e 2. (Madrid), 1978.

GONDOLO, G. C.F. *Desafios de um sistema complexo à gestão ambiental: bacia do Guarapiranga, região metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Ed. Annabluma, 1999. 162p.

GUERASIMOV, I. Problemas metodológicos de la ecologización de la ciencia contemporanea. In: *La sociedad y el medio natural*. Moscou: Ed. Progreso, 1980.

GUERRA, A. T., GUERRA, A. J. T. *Novo dicionário geológico-geomorfológico*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 1997.

GUERRA, A. J. T., CUNHA, S. B. (Orgs.) *Geomorfologia e meio ambiente*. 3ed. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2000. 379p.

ITAPECERICA DA SERRA. Prefeitura Municipal. *Plano diretor do município de Itapequerica da Serra*. Itapequerica da Serra: 1990.

ITAPECERICA DA SERRA. Câmara Municipal. Lei Orgânica do Município, nº 585/90. *Jornal Folha da Região Oeste*. Itapequerica da Serra, 11 nov.1990b. p1-4.

LAKATOS, E. M., MARCONI, M. A. *Metodologia Científica*. São Paulo: Atlas, 1983. 231p.

LIBÓRIO, M. G. C. *Código florestal brasileiro: um estudo sobre as relações entre sua eficácia e a valorização da paisagem florestal no sudeste paulista*. Rio Claro: 1994. Tese (Doutorado em Geografia) - UNESP.

MACHADO, P. A. L. *Direito ambiental brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais. 1991.

MAGYAR, A. L. et al. Modelo paulista de gestão das águas: momento atual e desafios. *Cadernos FUNDAP*, 20 (São Paulo), 1996. p.76-92.

MARCONDES, M. J. A. *Cidade e natureza: proteção dos mananciais e exclusão social*. São Paulo: Studio Nobel, 1999. 238p.

MENDONÇA, F. A. *Geografia física: ciência humana?* S. Paulo: Ed. Contexto, 1989.

MENDONÇA, S. R., FONTES, V. M. *Histórias do Brasil recente: 1964-1992*. 2.ed. São Paulo: Ed. Ática, Série Princípios, 1994.

MESCERJAKOV, J. P. *Les concepts de morphostructure et de morphosculture: un nouvel instrument de l'analyse geomorphologique*. Paris: Annales de Géographie, 77. p. 538-552.

MONTEIRO, C. A. F. *Geossistema: a história de uma procura*. São Paulo: Ed.

Contexto, 2000. (Coleção Novas Abordagens,3)

MONTEIRO, C. A. F. A questão ambiental no Brasil - (1960-1980). *Revista IG-USP*, 1980. (Série Teses e Monografias, 54).

MONTEIRO, C. A. F. The environmental quality in the Ribeirão Preto region, SP. In: REUNIÃO DA UGI, 1982, São Paulo. Anais, 1982.

MORAES, A. C. R., COSTA, W. M. da. *Geografia crítica: a valorização do espaço*. 2.ed. São Paulo: Ed. Hucitec, 1999.

OSUNADE, M. A. A. Land facet mapping. In: REUNIÃO ITINERANTE DA UGI, 1982, Brasil. Anais., 1982.

PARANÁ. Secretaria de Estado do Meio Ambiente et al. *ICMS ecológico: o presente do Paraná para o futuro do Brasil*. Curitiba: Ed. da Coordenadoria de Educação Ambiental e Comunicação, 1996.

PELLEGRINI FILHO, A. *Ecologia, cultura e turismo*. Campinas: Ed. Papirus, 1993. (Coleção Turismo).

POPPER, K. *A lógica da pesquisa científica*. 2.ed. São Paulo: Cultrix, 1975.

ROSS, J. L. S. *Geomorfologia, ambiente e planejamento*. São Paulo: Ed. Contexto, 1990.

ROSS, J. L. S. (Org.). *Geografia do Brasil*. São Paulo: Edusp, 1996.

ROSS, J. L. S. *Mapa geomorfológico do Estado de São Paulo – escala 1:500.000*. São Paulo: IPT/FAPESP/FFLCH, 1997.

SANTOS, J. E., MOZETO, A. A. *Programa de análise de ecossistemas e monitoramento ambiental: estação ecológica de Jataí (Luiz Antonio-SP)*. São Carlos: Ed. UFSCar, 1992.

SANTOS, M. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Ed. Hucitec, 1997.308p.

SANTOS, M., SILVEIRA, M. L. *Brasil: território e sociedade no início do século 21*. São Paulo: Ed. Record, 2001.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Estado de Meio Ambiente. *Parcelamento, desmatamento, normas sanitárias e ambientais*. São Paulo: Cetesb, 1985. p.35-46.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Estado de Meio Ambiente. *Regiões metropolitanas, proteção dos mananciais, zoneamento industrial*. São Paulo: Cetesb, 1989a. (Série Documentos)

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Estado de Meio Ambiente. *Legislação estadual, controle de poluição ambiental, Estado de São Paulo*. São Paulo: Cetesb, 1989b. (Série Documentos).

SÃO PAULO (Estado). Secretaria Estadual do Meio Ambiente. *Lei Estadual n. 9.866/97 de proteção aos mananciais do Estado de São Paulo*. São Paulo: Ed. Gráfica Fotolito, dez.1997a.

SÃO PAULO. (Estado). Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Obras, Cetesb. *Gestão das águas: 6 anos de percurso*. 2v. São Paulo: Imprensa Oficial, 1998.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria dos Negócios Metropolitanos - Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo. *Sumário de dados da Grande São Paulo*. Emplasa, 1994.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria dos Negócios Metropolitanos - Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo. *Sumário de dados da Grande São Paulo*. Emplasa, 1997b. (cd-rom)

SEABRA, O. C. L., SPÖRL, A. A Lei de proteção aos mananciais *versus* a prática social de ocupação na bacia do Guarapiranga. *Revista do Departamento de Geografia*, 11. São Paulo: Ed. Humanitas, 1997.

SOCTCHAWA, V. B. O estudo de geossistemas. *Revista IG-USP*, 1977. (Caderno Métodos em Questão, 16).

SOCTCHAWA, V. B. Por uma teoria de classificação de geossistemas de vida terrestre. *Revista IG-USP*, 1978. (Caderno Biogeografia, 14).

SOUZA, J. M. et al. *Iniciação à lógica e à metodologia da ciência*. São Paulo: Cultrix, 1976.

SOUZA, M. J. L. *Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual*. São Paulo: Ed. Ática, 1996. (Série Princípios).

TRICART, J., CAILLEUX, A. Ecodinâmica e problemas do meio ambiente. In: *Ecodinâmica*. Rio de Janeiro: FIBGE/SUPREN, 1977.

TRICART, J. et al. L'écogéographie et l'aménagement du milieu naturel. *Rev. Hérodote*. Paris: Ed. François Maspero, 1979.

TROPPMAIR, H. Ecossistemas e geossistemas do Estado de São Paulo. *Revista IG-USP*, 1981. (Série Biogeografia, 18).

VENTURI, L. A. B. *Parque Nacional das Emas: gestão e degradação*. São Paulo: 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FFLCH- USP.

VENTURI, L. A. B. Unidades de paisagem como recurso metodológico aplicado em geografia física. In: VII ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRAFIA FÍSICA APLICADA, 1997, Curitiba. Anais, 1997.

VENTURI, L.A.B. & MENDONÇA, F. A. Geografia e metodologia científica: da problemática geral às especificidades da geografia física. *Revista GEOSUL*, ed. especial. Florianópolis: Ed. da UFSC, nov.1998.

VESENTINI, J. W. *Geografia, natureza e sociedade*. São Paulo: Ed.Contexto, 1989.

SUMÁRIO DE ANEXOS

ANEXO A – Lei Estadual nº. 9.866 de 28 de novembro de 1997	i
ANEXO B – Lei Estadual nº 898 de 18 de dezembro de 1975	ii
ANEXO C – Lei Estadual nº 1.172 de 17 de novembro de 1976	iii
ANEXO D – Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal <i>Folha da Região Oeste</i> , edição 293 de 24/05/1999.	iv
ANEXO E - Íntegra de entrevista com o Dr. <i>José Carlos Maluf</i> (11 de Julho de 2000)	vi
ANEXO F - Íntegra de entrevista com o Sr. <i>Mauro Castro De Oliveira</i> (25/07/2000)	xvi
ANEXO G - Entrevista com a Sra. <i>Neusa Balbino Giolli</i> (12/01/2001)	xxi
ANEXO H - Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal <i>Folha da Região Oeste</i> (edição 302 de 30/10/1999).	xxiv
ANEXO I - Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal <i>Folha da Região Oeste</i> (edição 298 de 31/08/1999).	xxviii
ANEXO J – Mapa da ocupação de Itapeçerica da Serra segundo o Plano Diretor do Município (1999).	xxxii
ANEXO L - Mapa da RMSP dividida por sub-regiões, com destaque para Itapeçerica da Serra.	xxxiii
ANEXO M – Mapa da RMSP com destaque para a mancha urbana e para a área de proteção aos mananciais segundo as Leis Estaduais nº. 898/75 e 1.172/76.	xxxiv

ANEXO A – Lei Estadual nº. 9.866 de 28 de novembro de 1997

(disponível em versão impressa, Biblioteca do Depto. de Geografia - USP)

ANEXO B – Lei Estadual nº 898 de 18 de dezembro de 1975

(disponível em versão impressa, Biblioteca do Depto. de Geografia - USP)

ANEXO C – Lei Estadual nº 1.172 de 17 de novembro de 1976

(disponível em versão impressa, Biblioteca do Depto. de Geografia – USP)

ANEXO D – Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal *Folha da Região*

Oeste, edição 293 de 24/05/1999.

ITAPECERICA (URBANA) DA SERRA

Os municípios brasileiros, salvo raras exceções, são compostos por uma sede urbana, que é a própria cidade, e uma área rural. Mesmo o município de São Paulo, que apresenta uma urbanidade levada ao extremo, ainda possui extensas áreas rurais.

Nas últimas décadas, o município de Itapequerica da Serra parece estar tendendo a tornar-se uma dessas exceções. O Município que anteriormente caracterizava-se pelos seus sítios de recreio, granjas, olarias e pela extração de madeira para a produção de carvão vegetal, atividades todas estas ligadas a um ambiente rural, vem tornando-se predominantemente urbano. Pelo menos é isso que apontam os números oficiais ¹⁵.

Esse fenômeno pode ter sido favorecido por duas razões principais: perda territorial e aumento demográfico.

Com a emancipação dos municípios de Embu e Taboão da Serra (1959), Embu-Guaçu e Juquitiba (1965) e São Lourenço da Serra (1993), houve uma diminuição de mais de 1000 km² da área do Município de Itapequerica da Serra, cerca de 88% de sua área original. Ao mesmo tempo houve neste período um incremento demográfico muito significativo, como mostram os gráficos.

¹⁵ Fontes: IBGE (1998), Emplasa (1996), *A Cidade de São Paulo* de Aroldo de Azevedo (1958), além das prefeituras regionais. Alguns dados diferem de uma fonte para outra.

Assim, se em 1958 havia aqui cerca de 11 mil habitantes em uma área de 1.158 km², hoje somos 121.502 almas vivendo em uma área de 136 km². Isto explica porque atualmente 99% da população de Itapecerica é considerada urbana (em contraposição aos 14% em 1958) e também porque a densidade demográfica é bastante alta (811 hab./km², com ocupação média de 4,08 moradores por domicílio).

Não estão sendo considerados aqui os critérios utilizados pelo IBGE para classificar uma população como urbana ou rural; nem se a infra-estrutura e as condições sob as quais vive grande parte da população são suficientemente adequadas para que sejam classificadas como urbanas. Vale lembrar que existe também o conceito de *suburbano*, o qual normalmente não é utilizado pelas fontes oficiais. Tampouco está sendo relevado qual seria o peso da cobrança de IPTU na decisão do que será considerado urbano ou não. De qualquer forma, os dados numéricos podem subsidiar a compreensão de uma realidade e, embora sejam oficiais, podem (e devem) ser questionados.

Atualizando dados:

Segundo o último Censo (IBGE, 2000), Itapecerica tem 129.156 habitantes vivendo em uma área de 151,47km², o que resulta em uma densidade demográfica de 852,7 hab/km², portanto, maior do que na época em que este artigo foi escrito.

ANEXO E - Íntegra de entrevista com o Dr. *José Carlos Maluf*¹⁶

(11 de Julho de 2000)

VENTURI - O Sr. poderia traçar um panorama geral do mercado imobiliário nos últimos 20 anos? Somente os principais fatos que exerceram alguma influência no mercado imobiliário.

DR. MALUF – Há 20 anos Itapecerica era uma cidadezinha bem interiorana. Quando nós chegamos aqui em 1973, você podia ver as pessoas sentadas ali na praça ou nas calçadas. Punham as cadeiras na calçada e ficavam batendo papo até à noite; era muito agradável. Já em 73 começou um estouro no mercado imobiliário e teve uma procura bastante acentuada, não sei exatamente qual a razão... não era uma questão de segurança, acho que era uma concepção de vida, a natureza e coisas dessa ordem. Enfim, teve uma procura para cá enorme.

Houve fatos famosos de pessoas que vendiam duas ou três vezes o mesmo terreno, tamanha era a procura (risos...). Uma época de movimentação imobiliária extraordinária. Até 76 foi assim, mas era muita especulação. Muita gente veio aqui e comprou um imóvel, deu uma melhorada, plantou um pomar, abriu uma clareira e pôs novamente a venda. Não foi um desenvolvimento da região mas uma atividade de especulação.

VENTURI - Diz-se que a partir da Lei de Proteção de Mananciais (1975/1976) houve uma queda acentuada nos preços dos imóveis, devido às

¹⁶ Advogado, trabalha com Direito Imobiliário no município de Itapecerica da Serra desde 1973, e como Corretor de Imóveis desde 1976.

fortes restrições impostas pela nova legislação. O Sr. estaria de acordo com essa afirmação?

DR. MALUF - Eu acho que nem tanto o valor da terra... foi a inviabilidade de dividir a área e de desmatar. Isto inibiu a quantidade de imóveis em transação. Não houve queda de valor mas sim de comercialização extraordinária. Essa famosa "lei tampão" aí não deixou se fazer mais nada (risos...). Começaram a ter as ocupações indevidas, loteamentos clandestinos... as áreas eram ocupadas sem nenhuma ordenação. Em São Paulo estava caro para morar e aqui tinha muita terra, então eles vinham, faziam um barraco, chamavam parente e construíam no fundo outro barraco e...

VENTURI - Mesmo com a Lei de Proteção isso foi possível?

MALUF - Mesmo com a Lei.

Este relato mostra que a legislação teria afetado basicamente o mercado formal, com o qual trabalha o entrevistado; as ocupações ilícitas teriam sido favorecidas.

VENTURI - Então a Lei, por seu caráter extremamente restritivo, tenha talvez favorecido as ocupações irregulares...

DR. MALUF - Sem dúvida. A contenção é uma vantagem até certo ponto. Mas se você não oferece alternativas... a massa explode. Há grande demanda por moradias.

VENTURI - Ao mesmo tempo em que a população cresceu a arrecadação de IPTU diminuiu. Isto poderia significar que o crescimento populacional esteve assentado em ocupações clandestinas e/ou irregulares?

DR. MALUF - O preço do metro quadrado aqui não tem valor exato. Como não tem um mercado forte, a oferta vai baixando até atingir um comprador. Então, um imóvel de 50 mil cai para 40, 30, chega em 18 e mesmo assim só é vendido se for parcelado (risos...). Aqui, se houver necessidade de venda, o preço deve baixar até que se ache um comprador... Há imóveis que ficam 5 ou 6 anos a venda.

Como eu havia dito, a partir de 1977 a atividade imobiliária praticamente paralisou por aqui. Somente alguns poucos loteamentos batizados de rurais eram aprovados na câmara dos vereadores. Mas poucos pois aqui os loteamentos, mesmo rurais, deve ter guia, sarjeta, luz, escoamento de águas pluviais, ruas com 14 metros de largura, etc. Essa infra-estrutura toda encarece muito o móvel. Era uma coisa ilógica. VENTURI - E o preço médio do m² hoje?

DR. MALUF - É muito inferior a muitas regiões do interior de São Paulo. Em área bruta aqui se encontra muita terra a R\$ 0,90 ou R\$ 1,00 o m², não muito próximo da cidade. Mas aí você enfrenta outros problemas. Se você vai abrir um terreno para construir sua casa vem a florestal (risos...). A aprovação de um projeto na florestal é uma aberração. Demora tantos meses que você desiste e muda de cidade.

VENTURI - E isso não afetaria o preço da terra? Não diminuiria o interesse pela região afetando, conseqüentemente, o preço de mercado?

DR. MALUF - Sem dúvida nenhuma. E aquele que não precisa vender abandona a área pela dificuldade de ocupação.

(Neste momento o entrevistado confirma a relação entre a queda do preço da terra e a legislação ambiental).

VENTURI – Então, se os proprietários têm dificuldade para vender seu imóvel o preço tenderia a cair...

DR. MALUF - Sim. E se você precisar vender deverá baixar o preço até um valor irrisório para poder renegociar. Agora, ao revender perde-se dinheiro. A terra, que deveria teoricamente ganhar valor pelo próprio crescimento da cidade, perde valor e passa a ser um péssimo investimento. Aqui não se viabiliza a implantação de empresas, mesmo que não sejam poluentes e se enquadrem dentro da Lei. Uma empresa que quer construir uma filial aqui precisa de decisões rápidas. Mas na hora que enfrenta uma Cetesb, a burocracia é tamanha que acaba indo se instalar em outro município. O projeto fica meses parado e quando a empresa já tiver construído em outro lugar... aqui ainda estará em processo de aprovação! É um absurdo. Parece que a burocracia da Cetesb é uma orientação política no sentido de segurar os projetos da região. Não sei porque isso. Nós temos aqui um cerceamento programado do desenvolvimento.

VENTURI - Do desenvolvimento industrial, pelo menos. O Sr. crê em um desenvolvimento direcionado a outros setores, como o de serviços por exemplo, já que este não é um município com vocação industrial?

DR. MALUF - A procura da vocação da cidade foi debate de muitos anos e não se chegou a nenhuma conclusão. Turismo, ecoturismo... nunca houve uma definição, um projeto para a cidade.

VENTURI – O Sr. Vê alguma perspectiva para o mercado imobiliário em função do novo Plano Diretor que está sendo elaborado?

DR. MALUF - Plano diretor é algo conceitual... papel, exclusivamente. Ele não tem nenhum efeito, nem político e nem no desenvolvimento da cidade. O Plano já foi aprovado e já estão mudando. E nem começou a funcionar mas eles já estão mudando. Sabe como foi feito o Plano daqui?

VENTURI - Contrataram uma empresa.

DR. MALUF - Exato. Uma empresa que tem um modelo padrão. Fazem uma pequena adaptação do padrão à nossa região. O resultado é uma maquete. Vai servir para decorar algum salão, ou coisa assim... Mas a implantação em si é absolutamente irreal. O próprio prefeito já falava isso, antes de ser eleito. E ele tinha isso como objetivo. Fazer um novo plano diretor para a cidade que caísse na realidade e que fosse exeqüível.

VENTURI - Como regra, o mercado fala mais alto do que leis e planos?

DR. MALUF - Sem dúvida. Se não for conveniente, não for interessante economicamente, não acontece.

VENTURI - Em relação a este primeiro trecho do rodoanel metropolitano, o Sr. acha que ele vai exercer uma influência no mercado imobiliário de Itapecerica? Nos classificados de imóveis sempre são feitas referências à proximidade do rodoanel...

DR. MALUF - Ele vai se impor quando tiver terminado, pelo menos este trecho até a Anhangüera. Antes disso acontecer, a recessão não está permitindo um entusiasmo antecipado. Não se viu nenhuma procura de área. Embora nós estejamos no eixo do Mercosul, um lugar estratégico para armazenamento e distribuição de mercadorias, até agora não surtiu efeito. Nós nos preparamos, começamos cadastrar muitas áreas que se adequavam bem à finalidade para

galpões e distribuição de produtos; fizemos mala direta com empresas... Dá para contar nos dedos de uma mão a procura de áreas. Não há mercado e, como eu disse, só sai negociação se o preço baixar muito e alguém quiser comprar.

Veja um outro exemplo: fui visitar uma casa de um empresário, muito boa, grande, dentro do condomínio Real Parque. A casa foi avaliada em 800 mil reais. Isso é preço de custo. Já está há mais ou menos um ano a venda. Baixamos o preço para R\$ 500 mil, 300 mil de diferença! Se eu conseguir vender por 300, 350 mil vai ser muito (risos...). Então, a conclusão que todo mundo chegou aqui, principalmente a parte de engenharia de construções: que aqui não é um bom negócio de investimento imobiliário. Construir para revender é um mau negócio. Uma construtora que fizer isso por aqui perde dinheiro.

VENTURI - Por que exatamente?

DR. MALUF - Não sei... a falta de procura, falta de mercado. Talvez esse aumento populacional que você falou e o tipo de construção que se faz. Constróem-se casas em um final de semana em mutirão. Pegam o material e dão um arranque; levantam um cômodo e já mudam, depois vão aumentando aos poucos. É esse tipo de construção desvaloriza o mercado.

VENTURI – É na periferia mais afastada, conurbada com São Paulo onde predomina esse tipo de construção?

DR. MALUF – Antes as eleições eram decididas pela população do Parque Paraíso. Hoje os políticos fazem nas regiões mais afastadas e mais populosas, como o Jacira, São Pedro, Crispim, etc.¹⁷ É onde está o mercado dos políticos

¹⁷ Parque Paraíso é um bairro central, embora com características de periferia . Jd. Jacira, São Pedro, além de Crispim, etc., são bairros afastados que chegam a conurbar com a periferia de São Paulo.

(risos). Esse aumento populacional que você se referiu não traz desenvolvimento para a cidade; não movimenta nem o comércio local já que esses bairros estão mais perto de São Paulo do que do nosso centro.

VENTURI - Então essa ocupação, segundo os parâmetros da Lei é quase toda irregular?

DR. MALUF - 99%. Existem imóveis com 4 e até 3,5 metros de frente. Casa na frente e casa nos fundos. Quer dizer: nem seguem o padrão de um loteamento popular normal que seria de 10m x 25m ou 10m x 30m. Essa lei tampão que eles puseram aqui na região...

VENTURI – Seria possível afirmar, então, que a Lei de Proteção aos Mananciais teve um efeito inverso?

DR. MALUF - Um efeito muito mais negativo do que positivo. Não foi um desenvolvimento inteligente, foi uma estagnação burra. Ninguém contém o povo; a necessidade de habitação é grande. Não havendo alternativas, é obrigatório partir para o irregular. Não se permitem loteamentos. Deveria então haver um zoneamento contemplando loteamentos populares nas regiões que já estão definidas e fazer respeitar o loteamento popular. Essa Lei burra pois, ao se proibir tudo, forçou a irregularidade. A Lei encaminhou a ocupação para a irregularidade, infelizmente. E isso já dura muito tempo. Eu acho que politicamente houve muito pouco avanço. Nunca tivemos representação na câmara dos deputados. Apenas recentemente conseguimos eleger um deputado aqui da região. Até então não tínhamos voz lá. Nem para lutar pela revisão da Lei; procurar uma válvula de escape e poder ir regularizando aos poucos cada parte do Município. Aqui se preserva, aqui pode isso, não pode aquilo... Essa Lei simplesmente proibiu tudo e

aconteceu tudo irregularmente. Como é que você está levantando o valor do metro quadrado no Município?

VENTURI – Pelos anúncios classificados. Se é o mercado que determina o preço, os classificados mostram os preços que estão sendo negociados...

DR. MALUF - Eu não acredito.

VENTURI - Mas representa um ponto de partida; um valor base sobre o qual deve acontecer a negociação. O Sr. sugere que o preço anunciado pode cair para até 50%... ... é uma base de dados de qualquer forma.

DR. MALUF - É. Você tem que ter algum dado e esse é um dado. Mas lá vai estar anunciado 100 mil e acaba sendo vendido por 60. Sem dúvida. Quando não existe dinheiro que agite o mercado o preço cai até alguém comprar na bacia das almas... É uma situação bastante difícil.

VENTURI - Essa tendência de enfraquecimento do mercado imobiliário que teria se iniciado mais ou menos em 1977, ainda permanece hoje no Município?

DR. MALUF - Permanece porque quando se permite que tudo aconteça irregularmente, não pode haver uma estabilidade de mercado. Não se pode prever se um imóvel aqui vai valorizar porque vai haver um desenvolvimento, se não existe um desenvolvimento programado. Existe sim uma irregularidade no desenvolvimento. Isso vai provavelmente muito mais depreciar do que valorizar. Se você tem uma área e de repente ela começa a ser circundada por ocupações irregulares, a tendência é que ela perca valor.

Essa Lei foi a maior condenação. Ela poderia e deveria ter modificada logo que surgiu. Depois do 'para tudo', deveria haver uma adequação, uma adaptação... mas não houve. Ficou apenas no 'para tudo'.

VENTURI - Não foram criados mecanismos para que ela vigorasse, para que se fiscalize, enfim, para que fosse viabilizada?

DR. MALUF - Não se viabiliza, enquanto não houver um planejamento. Por exemplo, junto à BR poderia ser feito um bolsão industrial em uma faixa de 400 metros de largura dos dois lados da rodovia, aumentando em direção à São Lourenço; onde já exista uma população residente trabalhar nas fábricas... mas dentro de uma proporção de ocupação que seja conveniente. Não adianta. Como está agora, se você comprar uma área de 10 mil metros quadrados poderá construir apenas em 1500 ou 1.800 metros. Uma proporção muito pequena de ocupação. Enquanto nos outros lugares essa proporção é de 50 ou 60%.

VENTURI - Mas aqui é inegavelmente uma área de proteção de mananciais. Se essa região tivesse se tornado um pólo industrial, o Sr. não acha que a crise de abastecimento de água que enfrentamos hoje seria mais crônica?

DR. MALUF - Sem dúvida. Deveria haver uma organização para que o Município pudesse se desenvolver. Um planejamento de áreas residenciais de alto padrão, de loteamentos populares, de áreas industriais... Tudo voltou-se para o irregular.

VENTURI - Haveria como reverter uma situação consolidada há tanto tempo?

DR. MALUF - Ainda dá tempo. Nós temos ainda muita chance de fazer algo inteligente, planejando o desenvolvimento.

Mas as imobiliárias ainda estão desaquecidas. A imobiliária do Sr. Mauro Castro de Oliveira, por exemplo, vende um imóvel a cada 6 meses. Isso não é mercado. E ele está aqui há mais de 30 anos como corretor de imóveis!

VENTURI - O mercado de aluguéis é mais aquecido?

DR. MALUF - A locação ela é bem mais aquecida do que as vendas.

VENTURI – O fato de a arrecadação de IPTU saltar de 0,9% em 1990, para 14% em 1991, indicaria que a prefeitura passou a ter mais controle sobre a ocupação e uso do território municipal?.

DR. MALUF – Sim. Nos recadastramentos que foram feitos eles lançaram tudo. As propriedades absolutamente irregulares que, ao invés de uma têm cinco casas... passaram a receber cinco carnês de IPTU. A prefeitura reconhece como irregular, mas não reconhece a propriedade. Mesmo assim cobra o imposto.

VENTURI - Cobrar IPTU de uma ocupação irregular seria como legalizar a irregularidade?

DR.MALUF - É, de uma certa forma. Embora dizendo que não reconheça a propriedade está reconhecendo a existência do prédio. É engraçado. A prefeitura não sabe quem é o dono mas quer receber de quem está morando (risos). VENTURI – O Sr. Acredita que as áreas rurais remanescentes no Município, resistem ao avanço das ocupações irregulares e clandestinas?

DR. MALUF - Não resistem. Se não houver uma forma de ocupação programada as invasões vão continuar avançando, sem dúvida. Antigamente, daqui do centro não se via nem uma luzinha. Ao longe se via apenas Interlagos; a Avenida Paulista... Agora estas colinas mais próximas estão forradas de luzes. E vêm avançando! Ninguém contém isso; ou se organiza e com a organização paralisam as ocupações irregulares... ou eles continuam vindo. -

VENTURI - Muito obrigado pela sua atenção e pelo tempo que o Sr. dispôs....

DR. MALUF - Em absoluto. E veja!... o preço do metro quadrado então, você deixa em aberto...(risos)

ANEXO F - Íntegra de entrevista com o Sr. *Mauro Castro De Oliveira*¹⁸

(25/07/2000)

VENTURI - De acordo com os dados levantados nos classificados de imóveis, o preço do metro quadrado em Itapecerica, teria caído mais de 70% a partir de 1976. O Sr. estaria de acordo com essa informação?

SR. OLIVEIRA - Não. A partir de 1976 não foi tanto assim. Caiu de uns 10 anos para cá. Primeira coisa: Você é paulista?

VENTURI - Sou...

SR. OLIVEIRA - Teve muita invasão de lá para cá. Os "americanos" do norte vieram muito para cá. Eles não constróem coisa boa. Num lote de 250 metros, às vezes fazem 3 ou 4 casas. E não terminam as casas. Se você constrói, faz uma casa boa... depois fazem um barraco de um lado, um barraco de outro... seu imóvel desvaloriza e você nunca mais vai conseguir de volta o que gastou. É isso que eles fazem (referindo-se à população imigrante).

VENTURI - Há uns 30 anos Itapecerica era uma cidade de sítios de recreio supervalorizados. Havia e ainda há propriedades muito boas aqui que perderam muito o valor. A que o Sr. Atribui essa desvalorização?

SR. OLIVEIRA - Eu vou chegar lá. As propriedades eram boas e não tinham cachorros *doberman*, *capa preta*... as cercas eram de taquara; não existiam grades nem muros com caco de vidro em cima. Hoje tem que ter grades, tem que pagar um guarda para cuidar da rua... isso desvalorizou não só as chácaras mas as casas também.

¹⁸ Corretor de imóveis em Itapecerica da Serra desde 1974 (*in memoriam*).

Neste momento houve a intervenção de um ex-sargento, o Sr. Jurandir Pereira da Silva que ouvia a entrevista e que trabalhou na delegacia da cidade durante muitos anos.

Sr. SILVA - Eu cheguei aqui em 64. Passava dois, três meses sem fazer uma ocorrência na delegacia.

SR. OLIVEIRA - A situação vai complicar quando chegar a abertura do rodoanel até aqui...

VENTURI - O Sr. acredita que vai aumentar o número de invasões?

SR. OLIVEIRA - Ô! Já vem vindo para cá (referindo-se ao centro). Para você ter uma idéia, o Roberto Carlos tem 7 alqueires na estrada dos Mandús. O Antônio Fagundes também tem chácara ali. Você sabe o que o Antônio Fagundes faz quando ele vem para o sítio? Traz um caminhão de mudança, mobília a casa dele quando vai ficar uma semana, quinze dias... e quando vai embora, leva toda a mudança de novo! É isso que atrapalha! Por isso que está desvalorizando. Outra coisa: nós não temos nenhuma atração turística. Tem o *Kinkaku-ji*, o templo dos japoneses e só. Então é isso...

VENTURI - O Sr. acha que a primeira Lei de Proteção aos Mananciais contribuiu para a desvalorização dos imóveis?

SR. OLIVEIRA – Lembra do Pilão que tinha aqui do lado? (referindo-se a um célebre restaurante). Só os maiores que vinham ao Pilão. Atraía pessoas; eu ficava aberto sábado e domingo o dia inteiro. Hoje não. Sábado eu trabalho até meio dia e o que eles vêm procurar aqui? Meio lote. Chácaras...? Não. Só meio lote. *Tem meio lote aí? Tem lote da prefeitura?* As pessoas que não tem poder aquisitivo estão se infiltrando aqui e isso está desvalorizando os terrenos.

SR. OLIVEIRA - E tem uma outra coisa também. Eu tenho imobiliária há muitos anos. Se eu fizer um loteamento de 1.500 metros quadrados, consigo um alvará na prefeitura, desde que tenha água, luz e asfalto, dentro do loteamento todo. Eu ia vender por 10, vendo por 30. Então abrem uma gleba 7 (referindo-se a um loteamento popular próximo ao centro). Entrou uns trocados tempos atrás... a prefeitura está pondo asfalto, água, luz... tudo despesa para a prefeitura. Agora quem loteou, vendeu e sumiu. Isso que eu acho errado. Abrem uma rua aqui, uma outra ali, liberam o loteamento e aí todo mundo cai na prefeitura pedindo água, asfalto...

SR. OLIVEIRA - E o preço vai cair mais! Agora pouco eu estava com um corretor que vendeu por 70 mil uma casa que valia 95. No Nisalves que até que é um bairrozinho bom. Estes bairros aí... Jacira, Cinira, São Pedro... dava de presente... eles não gastam aqui. Eles vem aqui para roubar. Sabe o Bairro da Lagoa que tem umas áreas bonitas... não tem um que não foi assaltado. Essa é a razão porque o preço caiu. Ninguém quer vir para cá. Se você visse o número de chácaras que tem para vender... não vende.

VENTURI – Essa grande oferta de imóveis não poderia favorecer algum especulador, digo, alguém que compre essas propriedades e loteie de forma clandestina?

SR. OLIVEIRA - Não. Os loteamentos clandestinos aqui em Itapeverica são poucos. No São Marcos, no Sampaio, ninguém tem escritura. Tem um contrato feito assim num balcão.

VENTURI - Mas se a Lei dos Mananciais determinou que os lotes deveriam ser de no mínimo 1.500m e começaram a aparecer lotes de 200m, meios-lotes... isso não seria clandestino ou irregular?

SR. OLIVEIRA - São revendas. Quanta gente vem aqui e pergunta: *tem algum lote da prefeitura?* Ora! Vai lá na prefeitura ver se tem... sou eu que vou vender um lote da prefeitura? Isso é para uns e outros aí que venderam até a igreja. SR.

SR. OLIVEIRA - Veja o Royal Park, Chácara da Lagoa, Jardim Europa (referindo-se a loteamentos de alto padrão). Lá sim há documentos e toda a infra-estrutura. Tem loteamentos que não tem nada.

VENTURI - Mas a Lei não obriga o loteador a construir essa infra-estrutura.

SR. OLIVEIRA - Não sei, tem que ver na prefeitura. Mas tem que ter essa Lei, senão é prejuízo para a prefeitura. Há pouco tempo a Gleba 7 estava parada. Ganham uns trocos aqui, ali e pronto. Se Taboão, São Lourenço, Embu, Embu Guaçu, Juquitiba pertencessem ainda a Itapeverica, prefeito nenhum agüentava. Tinha que dar esses bairros de presente.

Veja o jornal de hoje. Mataram um engenheiro lá em Campos do Jordão. Pode saber que muita gente que tem casa lá vai vender. Ou vai pôr aqueles negões fortes de guarda costa.

VENTURI - Então, na sua opinião é a violência que desvaloriza o preço dos imóveis?

SR. OLIVEIRA – Veja o Bairro da Lagoa. Tem um terreno de 133 mil m², com um ribeirão na divisa e com nascente dentro. Estou tentando vender a R\$ 1,00 o m² e não consigo. Uma família veio para Lagoa e construiu uma casa linda, pré-fabricada. Depois de 30 dias que estavam morando lá assaltaram a casa e

seqüestraram o casal e o filho. Quando foram soltos, o que aconteceu? Já venderam; sumiram de lá.

VENTURI - Provavelmente por um preço inferior ao que comprou... Itapequerica foi classificada como uma das cidades mais violentas do Brasil. Isso deve ter sido um golpe fatal no mercado imobiliário.

A entrevista prossegue com relatos de outras histórias de violência, o que reforça a idéia de que este fato teria uma repercussão negativa no mercado imobiliário, desvalorizando a terra e, assim, favorecendo um tipo de ocupação diferenciado empreendido por uma população de baixa renda, caracterizado por construções amontoadas e inacabadas. O entrevistado relacionou a violência com a disseminação do uso de drogas, não só pela população de baixa renda. Lembrou que cada vez mais jovens de classe média estão criminalizando-se em função do uso de drogas. Notou-se também uma forte xenofobia em relação à população imigrante.

ANEXO G - Entrevista com a Sra. *Neusa Balbino Giolli* (12/01/2001)

A Sra. Neusa B. Giolli reside no Bairro da Lagoa, uma área intermediária entre o centro de Itapequerica e a periferia. Os bairros periféricos crescem em direção ao centro, na medida em que representam o avanço da mancha urbana da cidade de São Paulo adentrando nos limites municipais; por outro lado, o centro também expande-se em direção à periferia. Os bairros intermediários como a Lagoa e o Mombça, caracterizados por serem bairros de sítios e chácaras e apresentarem ainda muitas áreas conservadas, sofrem pressão de ambos os lados; pressão pelo parcelamento de antigas propriedades, que acaba se traduzindo em ocupações irregulares, clandestinas e favelizações que surgem com o endosso ou omissão do poder público. A situação destes bairros ressalta os grandes desníveis sociais e cria um terreno fértil para o aumento da violência e especialmente dos crimes contra o patrimônio. Estes fatos provocam desinteresse pelos imóveis e hoje há uma grande quantidade de chácaras a venda ou para alugar em feriados.

Vejamos então o relato da Sra. Neusa Giolli.

VENTURI - Há quanto tempo a Senhora mora em Itapequerica da Serra?

SRA. GIOLLI - Há 18 anos, sempre nesta mesma casa.

VENTURI - A sua residência foi assaltada recentemente... poderia nos relatar este fato?

SRA. GIOLLI - Já vai fazer um ano, foi por volta das 9 horas da manhã. Isso já havia acontecido com meus vizinhos mas a minha casa mesmo nunca havia sido

assaltada. Recentemente um empresário muito rico comprou uma casa muito bonita aqui perto. Teve a casa invadida pela polícia de uma forma muito traumática. A casa havia pertencido a um traficante e o novo proprietário, sendo negro e rico levantou suspeitas da polícia. Logo depois do ocorrido ele pegou a esposa e os filhos e mudou-se não se sabe para onde. A casa está a venda.

VENTURI - De fato é possível observar muitas placas de imobiliárias vendendo propriedades no percurso até aqui na sua residência.

SRA. GIOLLI - A minha outra vizinha aqui de baixo já foi assaltada várias vezes. Ela contratou guardas para cuidarem da segurança dia e noite, além de cães. Aqui na minha casa eles entraram encapuzados logo de manhã, pegaram tudo o que foi possível, colocaram no meu carro e fugiram.

VENTURI - Houve violência?

SRA. GIOLLI - Não, inclusive porque eu reconheci um deles. É gente daqui mesmo que conhece os horários, os hábitos. Eles apenas nos amordaçaram e nos amarraram na cadeira, mas sem violência.

VENTURI - A Sra. deu queixa na polícia?

SRA. GIOLLI - Sim, foi necessário por causa da seguradora do carro. Mas retirei a queixa contra os ladrões; não quero nada deles, sei que moram por aqui. Mesmo porque isso não adiantaria nada. Eu trabalhei por muitos anos na Delegacia de Itapecerica e posso afirmar isso.

VENTURI - Houve mudanças importantes da época em que trabalhou na Delegacia para os dias de hoje?

SRA. GIOLLI - Com certeza houve um aumento da criminalidade... eu deixava portas e janelas destrancadas aqui em casa. Hoje já é mais perigoso.

VENTURI - O assalto que sofreram fez com que a Sra. e seu esposo pensassem em mudar-se de cidade?

SRA. GIOLLI - Certamente. Já contratamos um agente imobiliário para avaliar nossa casa e já a pusemos a venda. Propusemos permuta com outro imóvel em outro bairro mais central, ou em outra cidade mas até agora não houve nenhuma proposta.

VENTURI - Talvez pelo fato de ter muitos imóveis desse tipo a venda...

SRA. GIOLLI - Talvez sim. Mas há outro fato que deve ser considerado. Este bairro, apesar de ter residências muito boas é abandonado pelo poder público. Pagamos IPTU em plena área rural e as estradas, como você pôde reparar, são quase intransitáveis. Não há nenhum investimento aqui. As pedras da estrada fui eu que comprei...

VENTURI - Por que a Sra. acha que isso ocorre?

SRA. GIOLLI - É simples, eu sou uma das únicas eleitoras desta área. Muitos dos imóveis são ocupados apenas nos finais de semana por pessoas que não residem de fato no Município e nem votam aqui. O poder público investe onde vai ter votos. Então eles asfaltam as favelas e acabam legalizando a irregularidade...

VENTURI - Muito obrigado Sra. GIOLLI, espero que isso não ocorra mais com a Sra. e que vocês permaneçam em Itapecerica.

ANEXO H - Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal *Folha da Região Oeste*

(edição 302 de 30/10/1999).

IGREJA OU BOTEÇO ?

Quando um jovem de nossa cidade recebe uma medalha em alguma modalidade esportiva é tratado como herói, e com razão. No entanto, isso deveria ser um fato mais comum. De acordo com o gráfico da população de Itapeceira da Serra por faixa etária, existem aqui cerca de 70 mil habitantes (de um total de 110.196) com menos de 29 anos, ou 48.483 com menos de 19 anos, ou seja, em idade de ganhar medalhas.

Vejamos esta questão em nível nacional. Nos últimos jogos pan-americanos no Canadá, o Brasil orgulhou-se com um quarto lugar em número de medalhas. Apesar de termos nos orgulhado disso, porque somos carentes de heróis, esse resultado é bastante modesto para um país que tem o 2º maior PIB das Américas e uma população de 161.790.311 habitantes, sendo que cerca de metade dessa população tem menos de 25 anos. Que modéstia! Cuba, por exemplo, atravessando uma grave crise financeira e com apenas 11 milhões de habitantes no total, abocanhou um número muito maior de medalhas e fez frente às grandes potências como Canadá e EUA. O número de medalhas não é muito importante, mas essa questão mostra quão pouco se investe em educação, esporte e lazer

aqui no Brasil. Segundo dados do IBGE (1996), existem no Brasil 15.150.760 pessoas com 15 anos ou mais (mais do que a população inteira de Cuba) que nunca freqüentaram uma escola ou não terminaram o primeiro ano. Outros 55.325.958 de pessoas não concluíram o ciclo básico. Tais dados nos fazem refletir o pouco cuidado que se tem com os jovens. Com um PIB em torno de 900 bilhões de dólares, não somos capazes nem de tirar nossas crianças das ruas, quanto mais oferecer-lhes uma boa educação. Com os idosos o descaso é parecido. Para um governo neoliberal que administra o País como se fosse uma empresa, parece que só os que estão em idade produtiva é que são importantes.

Aqui em Itapecerica, várias ações têm sido tomadas (ou pelo menos planejadas, como o Parque da Pedra Lisa) no sentido de tirar os jovens das ruas e/ou de melhorar a qualidade de vida da população. Vimos anunciado o projeto Parceiros do Futuro que abre as escolas nos finais de semana para lazer e cultura; temos os Barracões Culturais da Cidadania, o Projeto Guri, grupos de teatro sendo formados; vimos também a brecholândia atraindo centenas de jovens na Praça do Mirante, etc. Qualquer iniciativa que ofereça oportunidades aos jovens resultará em uma explosão de talento, de criatividade e de sensibilidade. Estas características não faltam ao brasileiro, o que lhe falta é oportunidade para manifestá-las. Todas estas ações são louváveis e merecem nosso apoio e participação, mas eu não estaria tão seguro em relação ao alcance delas. Talvez seja preciso mais, muito mais, para revertermos a triste classificação que colocou Itapecerica da Serra como a 8ª cidade mais perigosa do Brasil e o Embu das Artes como a 5ª. Segundo pesquisa, (publicadas pela Folha de São Paulo em 15/08/1999), Itapecerica da Serra, com 88,5 homicídios por 100 mil habitantes, é mais violenta do que a pior cidade dos EUA, a cidade de Gary (Indiana) que apresenta 84,1 homicídios/100 mil habitantes. Segundo a OMS (Organização Mundial da Saúde), o homicídio seria a principal causa de mortes entre os jovens. Essa violência está relacionada basicamente a dois fatores: exclusão social e falta de opções de lazer, o que pode criar um ambiente propício à disseminação de drogas.

Mesmo com as ações administrativas que enumeramos, as igrejas e os botecos parecem ainda predominar em nosso município. Basta prestar um pouco de atenção para notar uma seqüência de igrejas e botecos. Nada contra igrejas nem contra botecos, mas eles devem ser freqüentados por uma questão de *opção* e não por *falta de escolha*. Uma verdadeira sucessão de sagrado e profano... sagrado? O que há de sagrado é a energia que existe dentro dos jovens; a alegria e força que carregam naturalmente dentro de si. Profano? Profanos não são os botecos e o pecado está em não oferecer aos jovens oportunidades suficientes para se manifestarem. Talvez estejamos no caminho certo, mas de maneira modesta. Somos 70 mil jovens! O que eles fazem fora das semanas de folclore, dos festivais de música, dos campeonatos, das festas da criança? Não se pode dar trégua nem sossego a eles, do contrário tornam-se presas fáceis das drogas. Segundo a doutora Daisy Hannickel, psiquiatra que trabalha com recuperação de dependentes químicos de *crac*, “é imprescindível tirar o jovem do ambiente propício ao uso de drogas. Caso contrário ele dificilmente será recuperado e sofrerá contínuas recaídas. Assim, a criação de oportunidades de lazer e cultura devem ser ininterruptas. Todos os dias, todas as noites. Campeonatos noturnos de futebol de salão, vôlei, basquete já mostraram lá fora ter bons resultados na diminuição da violência, a baixo custo. Uma bola, uma rede, o salário de um instrutor, às vezes custam menos do que um par de gravatas de seda, dessas que combinam com colarinhos brancos. Um valor infinitamente mais baixo do que o custo social, cultural, econômico, enfim, humano que representa um jovem drogado. Não que o esporte seja a única forma de diminuir a violência, mas é um dos caminhos que pode ser traçado junto com a cultura, a saúde, a renda.

E os não tão jovens como eu? O que fazem aqui em Itapecerica? Vamos ficar sempre esperando o Miltinho Takada¹⁹ inaugurar mais uma exposição, ou o Circolo Italiano promover mais um evento? Parece que vivemos à sombra de São Paulo...

Podemos ainda considerar que o aumento de botecos e igrejas estaria relacionado com o aumento das desigualdades sociais, principal reflexo do atual

¹⁹ Conhecido pintor itapecericano.

processo de globalização. Embora aparentemente contraditórios, a igreja e o boteco são duas "instituições" que têm muito a ver com a opressão e a exclusão social do cidadão. Por exemplo, se não há um cinema, um clube... *no caminho da oficina há um bar em cada esquina*. A cachaça alivia também os ossos do ofício daqueles que só são mandados, dos que não relaxam no *spa*, na praia. E distrai os que não têm encontrado ofício nenhum.

Se não há um show para assistir, a igreja tem recentemente se incumbido disso também, levando para dentro dos templos verdadeiras "bandas". A carência de teatro e circo também tem sido suprida pelas igrejas. E mais ainda. Se não há um sistema público de saúde que garanta o bem estar da população como um todo... alguém tem que curar, no caso... Deus. O crescimento das igrejas é *universalmente* proporcional à ineficiência das instituições sociais (escolas, hospitais, clubes, centros culturais, etc.). Quanto mais miserável e desamparado é um povo, com mais força ele se apegava à alguma religiosidade pois, como ser humano, tem que se apoiar em alguma coisa... Seria essa a razão que faz do Brasil a maior comunidade católica do mundo? As igrejas, além de prometer coisas (se cumprem ou não é uma outra questão) fazem com que o indivíduo socialmente excluído sinta-se fazendo parte de alguma coisa, de um grupo social. Esse processo é semelhante àquele que leva os jovens das periferias a se agruparem em gangues. Ambos representam a necessidade das pessoas de *incluir-se* em algo.

Mas nós vivemos em uma república democrática onde os governos existem fundamentalmente para administrar os recursos em prol do bem estar da população. Não é Deus que tem que cuidar de nós, Ele já teve um trabalho para criar tudo... Se Ele cuidar, ótimo, mas se não cuidar, ficaremos ao Deus-dará?

ANEXO I - Matéria publicada por Venturi (1999) no jornal *Folha da Região Oeste* (edição 298 de 31/08/1999).

METROPOLITANA SIM, VÍTIMA NÃO

Constantemente ouvimos discursos em que se considera Itapecerica como uma vítima da Lei de Proteção de Mananciais, a qual não teria deixado o Município se desenvolver. Argumenta-se que não seria justo termos que nos privar de desenvolvimento econômico para proteger um recurso a ser utilizado por outros municípios. Mas esse argumento perde força ao lembrarmos que a água que nós utilizamos aqui vem do reservatório de Cotia. Por que Cotia deve abastecer a nós e a Embu-Guaçu também? Por que Itapecerica deve preservar os mananciais se não os utiliza diretamente? Simplesmente porque estes municípios fazem parte de uma Região Metropolitana e o gerenciamento dos recursos deve ser assim pensado. Considerar Itapecerica como vítima da pressão demográfica de São Paulo ou da Lei de Mananciais é um pensamento periférico.

Como podemos ver no mapa, Itapecerica não é periferia da Região Metropolitana, mas *faz parte* dela, assim como Cotia, Osasco, São Paulo, etc, também integram a Metrópole.

Mapa 1 – Itapecerica na RMSP. Fonte: Venturi (2001)

Essa relação entre *centro* e *periferia* não existe nem mesmo dentro de nosso próprio Município. Basta verificar que Itapecerica cresce tanto a partir do centro para a periferia (Parque Paraíso, Jardim Marilu, etc) como da periferia para o centro, a exemplo do Valo Velho que parece mais uma extensão da mancha urbana de São Paulo do que uma periferia de Itapecerica. O mesmo ocorre com o Bairro Crispim. Bairros mais rurais como Mombaça e Lagoa espremem-se entre esses avanços.

Mapa 2 – Itapeceirica e seus limites municipais.

Se a Lei de proteção aos Mananciais, ao mesmo tempo em que impediu a ocupação formal (vinda de empresas), favoreceu a ocupação informal e clandestina no Município, deveria então ser repensada e corrigida, como de fato está sendo feito. Com todos os problemas que essa Lei pode ter ocasionado, se ela não tivesse existido talvez nós agora estivéssemos vivendo uma crise geral de abastecimento, como a que está vivendo a Região Metropolitana de Recife e para a qual está caminhando a de Curitiba. Esta última cidade, normalmente tida como exemplo de gestão pública, alterou a Lei que protege seus mananciais metropolitanos para que a empresa de automóveis francesa Renault pudesse

instalar-se à beira da rodovia, demonstrando uma total submissão às empresas estrangeiras, mesmo que isso custe o agravamento da crise de abastecimento de toda a população.

Reforçamos a idéia (publicada na edição de 08/05/99) de que o desenvolvimento humano, social, cultural não pode estar direta e exclusivamente vinculado à instalação de indústrias.

A questão é simples: a água vem dos mananciais e não protegê-los representa uma falha do instinto de sobrevivência. É claro que Itapequerica também sofreria os efeitos de um esgotamento dos sistemas de abastecimento metropolitano.

Considerar hoje Itapequerica como vítima da Lei de mananciais, não seria *pensar e agir localmente* quando a ordem é *pensar globalmente e agir localmente*? Ao pensar e agir apenas localmente todas as ações tornam-se modestas.

Se nós estamos instalados sobre importantes mananciais a vocação do nosso Município não pode ser industrial como Osasco e Taboão da Serra, nem Agrícola como Cotia. Somos uma cidade de serviços na qual o turismo tem sido aventado como uma importante possibilidade de desenvolvimento. A própria cidade de São Paulo está se tornando cada vez mais uma cidade de serviços, o que pode ser verificado pela transferência de indústrias para outras cidades e pelo crescimento da rede hoteleira, casas de espetáculo, universidades, etc.

ANEXO J – Mapa da ocupação de Itapecerica da Serra segundo o Plano Diretor do Município (1999). (**Org.:** Venturi, 2001)

(disponível apenas em versão impressa, Biblioteca do Depto. de Geografia – USP)

ANEXO L - Mapa da RMSP dividida por sub-regiões, com destaque para
Itapeceira da Serra.

ANEXO M – Mapa da RMSP com destaque para a mancha urbana e para a área de proteção aos mananciais segundo as Leis Estaduais nº. 898/75 e 1.172/76. (Fonte: Emplasa, 1994; Org.: Venturi, 2001)

(disponível apenas em versão impressa, Biblioteca do Depto. de Geografia – USP)

BREVE RESENHA CURRICULAR

Luis Antonio Bittar Venturi n°. USP 2336892

- Doutorado: Departamento de Geografia - FFLCH - USP

Ingresso: Março de 1997 Área: Geografia Física

Orientador: Prof. Dr. Felisberto Cavaleiro Financiamento: CNPq

Qualificado em maio de 1999

- Mestrado: Departamento de Geografia - FFLCH - USP

Ingresso: Julho de 1988 Conclusão: Julho de 1993

Nota: 10 com distinção Área: Geografia Física

Orientador: Prof. Dr. Felisberto Cavaleiro Financiamento: CAPES

Título: *Parque Nacional das Emas: gestão e degradação*

- Bacharelado em Geografia: Depto. de Geografia - FFLCH - USP

Início: 1983 Conclusão: 1986

- Licenciatura em Geografia: Faculdade de Educação - USP

Início: 1986 Conclusão: 1995