

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

JEFERSON DA SILVA PEREIRA

**EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO METROPOLITANO NO
SÉCULO XXI: A FUNÇÃO RESIDENCIAL EM COTIA.**

São Paulo

2022

JEFERSON DA SILVA PEREIRA

**EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO METROPOLITANO NO
SÉCULO XXI: A FUNÇÃO RESIDENCIAL EM COTIA.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Pós – Graduação em Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof.^a Dr.^a Amália Inês G. Lemos.

São Paulo

2022

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

P PEREIRA, JEFERSON
EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO METROPOLITANO NO SÉCULO
XXI: A FUNÇÃO RESIDENCIAL EM COTIA / JEFERSON
PEREIRA; orientador AMALIA LEMOS - São Paulo, 2022.
165 f.


Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da Universidade de São
Paulo. Departamento de Geografia. Área de
concentração: Geografia Humana.

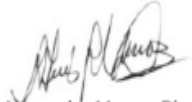
1. Geografia. 2. Espaço Urbano. 3. MetrÓpole. 4.
Periferia. 5. Cotia. I. LEMOS, AMALIA, orient. II.
Título.

PEREIRA, J. da S. **Expansão do espaço urbano metropolitano no século XXI: a função residencial em Cotia**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

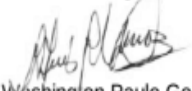
Nome dos Participantes da Banca	Função	Sigla da CPG	Resultado
Amalia Ines Geraiges de Lemos	Presidente	FFLCH - USP	Não Votante
Alexandre Magno Pires	Titular	Externo	Aprovado
Francisco Capuano Scarlato	Titular	FFLCH - USP	Aprovado
Washington Paulo Gomes	Titular	Externo	Aprovado

Resultado Final: Aprovado

Eu, Daiane Neres da Silva , lavrei a presente ata, que assino juntamente com os(as) Senhores(as) examinadores. São Paulo, aos 24 dias do mês de fevereiro de 2022.



Alexandre Magno Pires


Francisco Capuano Scarlato


Washington Paulo Gomes


Amalia Ines Geraiges de Lemos
Presidente da Comissão Julgadora

A defesa foi homologada pela Comissão de Pós-Graduação em 24/02/2022 e, portanto, o(a) aluno(a) faz jus ao título de Mestre em Ciências obtido no Programa Geografia (Geografia Humana) - Área de concentração: Geografia Humana.


Presidente da Comissão de Pós-Graduação

Prof. Dra. Claudia Amigo Pino
Presidente da CPG-FFLCH

DEDICATÓRIA

À minha mãe, Carmem e ao meu pai, Geraldo.
Às minhas Irmãs, Margarethe e Jéssica, e sobrinhas,
Karen, Júlia e Tainá. Obrigado.

AGRADECIMENTOS

Diante de tantas dificuldades e desafios ao longo da construção deste trabalho de pesquisa, a dissertação para o título de mestre em Geografia pela Universidade São Paulo foi fruto do empenho, porém não seria possível realizá-lo sem a colaboração de algumas pessoas importantes para este feito.

Primeiramente, gostaria de agradecer à minha família, a base que me sustenta em forças e motivações para ser um ser humano cada vez melhor. À minha mãe, Carmem Oliveira da Silva Pereira, e ao meu pai, Geraldo Borges Pereira. Às minhas irmãs: Margarethe da Silva Pereira e Jéssica da Silva Pereira, e também às minhas sobrinhas Karen K. da Silva Irgolichi, Taína da Silva Irgolichi e Júlia da Silva Irgolichi.

Tenho um carinho especial pela minha professora-orientadora, Amália Inês G. Lemos, que esteve comigo nesta etapa: sempre serei grato pelas conversas e orientações. Chegar até aqui e observar o quanto o trabalho evoluiu é motivo de muito orgulho. Muito obrigado, professora!

Agradeço também, aos professores da Universidade São Paulo, que participaram da banca de avaliação de qualificação: Francisco Scarlato e Rodrigo Valverde. Aos professores que contribuíram de forma indireta, com os quais pude cursar disciplinas durante esse período: Ana Fani, Sandra Lencioni e o Eduardo Yazigi (que não se encontra mais entre nós). E não poderia deixar de agradecer à professora Isabel Cristina Moroz-Caccio, com quem iniciei minhas pesquisas, ainda na graduação.

Às amigadas que essa trajetória me proporcionou: à Lúcia Regina, com quem pude debater ideias, compartilhar anseios e expectativas ao longo das nossas orientações. Ao Ismane Desrosiers, uma pessoa que pude conviver durante esse período e debater temas da geografia e da vida. E, ao meu parceiro de moradia do CRUSP: o Leonardo Sena, que me aturou durante as madrugadas acordado.

Não poderia deixar de agradecer aos meus amigos: Aos camaradas: Eric Jean e Claudionor, com os quais pude conviver nos espaços da universidade, principalmente em um período difícil de pandemia da Covid-19. Não esqueço de citar: Washington Paulo Gomes Marina (Nina), Flavio Guilherme, Paulo Severiano, Gilberto Juliano, Larissa F. Daves, Matheus Carvalho, Paulo R. Praxedes e Thiago Barbosa.

Ao meu primo Elson Marques, que me emprestou sua motocicleta, com a qual pude realizar os trabalhos de campo e registro de imagens para compor o material de pesquisa utilizado para complemento desta dissertação.

A CAPES, pela concessão da bolsa durante dois anos nesta etapa final de trabalho. E, por fim, à Rosângela da seção técnica de pós-graduação, que sempre me atendeu bem e auxiliou em dúvidas, as quais não foram poucas.

Todo grande sonho começa com um sonhador. Lembre-se sempre, você tem dentro de você a força, a paciência e a paixão para alcançar as estrelas para mudar o mundo.

(TUBMAN, Harriet)

RESUMO

Pereira, J.da S. **Expansão do espaço urbano metropolitano no século XXI: a função residencial em Cotia.** Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

Identificar os processos de transformações e desenvolvimento do espaço metropolitano de São Paulo, nos parece um dos caminhos para compreender os porquês de as cidades estarem em um processo de reestruturação produtiva de suas funções e formas. Aqui, nos dedicamos a colocar em debate a questão espacial das atividades residenciais urbanas, visto que esse fenômeno de expansão tem provocado aumento populacional em municípios adjacentes à capital paulista. Nesse sentido, novos mecanismos de produção estabelecem maneiras inovadoras para que o capital consiga manter a continuidade de sua reprodução. Além disso, observam-se as consequências de desigualdades pelo espaço urbano, especialmente considerando que a dispersão em movimento para as periferias metropolitanas é uma realidade que vem se desencadeando. Portanto, é nas porções urbanas periféricas que a expansão tem se tornado cada vez mais intensa e complexa, de forma que se distinguem as relações entre o urbano e o não urbano. Dessa maneira, as particularidades territoriais têm se tornado cada vez mais atenuadas para que as resistências a suas tradições culturais incorporem maneiras para estabelecer um estilo de vida similar ao do cotidiano de cidades metrópoles. Diante disso, o mercado, através do segmento imobiliário, tem se dedicado à reprodução do espaço urbano, pelos condomínios ou loteamentos murados, de acordo com suas demandas a serem consumidas em locais de potencial de retorno lucrativo. Nesse sentido, nos dedicamos a compreender e interpretar os porquês da expansão territorial urbana e do crescimento populacional da cidade de Cotia, na região metropolitana de São Paulo.

Palavras-chave: Expansão; metrópole; periferia; Cotia e residencial.

ABSTRACT

Pereira, J. da S, **Expansion of the metropolitan urban space in the 21st century: Cotia and the residential function.** Dissertation (Master) - Faculty of Philosophy, Letters and Human Sciences, University of São Paulo, São Paulo, 2022.

Identifying the processes of transformation and development of the São Paulo metropolitan space seems to us to be one of the ways to understand why cities are in a process of productive restructuring of functions and form. Here, we dedicate ourselves to debate the spatial issue of urban residential activities, since this phenomenon of expansion has caused an increase in population in municipalities adjacent to the capital of São Paulo. In this sense, new production mechanisms establish ways for capital to continue to reproduce. In addition, the consequence of inequalities across the urban space, in which the ongoing dispersion to the metropolitan peripheries is a reality that has been triggering. Therefore, it is in the peripheral urban areas, where the expansion becomes more and more intense and complex, to distinguish the relations between what is urban and what is not urban. In this way, territorial particularities are increasingly attenuated so that resistances to their cultural traditions incorporate manners in a similar style similar to the daily life of metropolis cities. The market, through the real estate segment, has dedicated itself to the reproduction of the urban space, by the walled condominiums or subdivisions according to their demand to be consumed in places of potential profitable return. In this sense, we are dedicated to understanding and interpreting the reasons for urban territorial expansion and the population growth of the city of Cotia, in the metropolitan region of São Paulo.

Keywords: Expansion; metropolis; periphery; Cotia and residential.

RESUMEN

Pereira, J. da S. **Ampliación del espacio urbano metropolitano en el siglo XXI: Cotia y la función residencial.** Disertación (Maestría) - Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias Humanas, Universidad de São Paulo, São Paulo, 2021.

Identificar los procesos de transformación y desarrollo del espacio metropolitano de São Paulo nos parece una de las formas de entender por qué las ciudades se encuentran en un proceso de reestructuración productiva de funciones y forma. Aquí, nos dedicamos a debatir el tema espacial de las actividades residenciales urbanas, ya que este fenómeno de expansión ha provocado un aumento de la población en los municipios aledaños a la capital paulista. En este sentido, los nuevos mecanismos de producción establecen formas para que el capital continúe reproduciéndose. Además, la consecuencia de las desigualdades a lo largo del espacio urbano, en el que la actual dispersión hacia las periferias metropolitanas es una realidad que se viene desencadenando. Por tanto, es en las zonas urbanas periféricas, donde la expansión se vuelve cada vez más intensa y compleja, para distinguir las relaciones entre lo urbano y lo no urbano. De esta forma, las particularidades territoriales se atenúan cada vez más de modo que las resistencias a sus tradiciones culturales incorporan costumbres en un estilo similar al de la vida cotidiana de las ciudades metrópolis. El mercado, a través del segmento inmobiliario, se ha dedicado a la reproducción del espacio urbano, por los condominios amurallados o fraccionamientos de acuerdo a su demanda para ser consumidos en lugares de potencial retorno rentable. En este sentido, nos dedicamos a comprender e interpretar las razones de la expansión territorial urbana y el crecimiento poblacional en la ciudad de Cotia, en la región metropolitana de São Paulo.

Palabras clave: Expansión; metrópoli; periferia; Cotia y residencial.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01. Imagem da Avenida Paulista.....	30
Figura 02. Ortofoto da região metropolitana de São Paulo.....	32
Figura 03. Região metropolitana de São Paulo.....	34
Figura 04. Sub-região sudoeste da região metropolitana de São Paulo.....	40
Figura 05. Crescimento percentual da população dos municípios da sub-região sudoeste da RMSP (entre os anos de 2010 -2020.....	46
Figura 06. Município de Cotia por imagem satélite.....	48
Figura 07. Município de Cotia e bairros em destaque.....	55
Figura 08. Imagem na rodovia Raposo Tavares no bairro da Granja Viana em Cotia....	57
Figura 09. Imagem de vilas no bairro do Santo Antônio do Portão.....	59
Figura 10. Imagem de vilas no distrito de Caucaia do Alto.....	61
Figura 11. Imagem de Galpões industriais às margens da rodovia Raposo Tavares.....	68
Figura 12. Imagens de áreas de comércios em Cotia.....	75
Figura 13. Imagem de característica de Chácaras em Cotia.....	79
Figura 14. Imagens da função urbana e a diferenciação socioeconômica residencial.....	93
Figura 15. População da região metropolitana de São Paulo em 2020, por tonalidade de cores.....	98
Figura 16. Imagem de Bairro de habitação de predomínio da forma de autoconstrução.....	105
Figura 17 Proporção de aglomerados subnormais na região metropolitana de São Paulo.....	109
Figura 18. Localização dos aglomerados subnormais no município de Cotia.....	111
Figura 19. Imagens do aglomerado subnormal Jardim Cotia, no Bairro do Santo Antônio, do Portão.....	113
Figura 20. Imagem do aglomerado subnormal do Parque Frondoso, no bairro da Granja Viana em Cotia.....	114
Figura 21. Imagens de empreendimentos residenciais de acesso restrito em Cotia.....	118
Figura 22. Urbanização do município de Cotia por setores censitários.....	124

LISTA DE TABELAS

Tabela 01. Dados da população na sub-região sudoeste Metropolitana de São Paulo.....	43
Tabela 02. Comparação dos dados populacionais entre a cidade de São Paulo e Cotia...	100
Tabela 03. Aglomerações subnormais, por sub-regiões metropolitanas.....	106
Tabela 04. Aglomerados subnormais da região metropolitana de São Paulo.....	108
Tabela 05. População em aglomerados subnormais em Cotia em 2010.....	112

LISTA DE QUADROS

Quadro 01. Empresas do setor industriais instaladas no município de Cotia – SP.....71

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01. População dos municípios da sub-região sudoeste metropolitana de São Paulo (dados em mil)	44
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP –	Áreas de Preservação Permanente
BNH-	Banco Nacional de Habitação
CAC –	Cooperativa Agrícola de Cotia
CDHU –	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CF–	Condomínios Fechados
COHAB –	Companhia de Habitação Popular
DIT –	Divisão Internacional do Trabalho
DTT –	Divisão Territorial do Trabalho
EMPLASA –	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
FFLCH –	Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas
FGTS –	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
FHC –	Fernando Henrique Cardoso
IBGE–	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU–	Imposto Territorial Urbano.
MERCOSUL –	Mercado Comum do Sul
LM –	Loteamentos Murados
PIB –	Produto Interno Bruto
PMCMV–	Programa Minha Casa Minha Vida
PPGH–	Programa de Pós-graduação em Geografia humana
PSDB -	Partido da Social - Democracia Brasileira
PT –	Partido dos Trabalhadores
RMSP –	Região Metropolitana de São Paulo
RRB –	Rodovia Régis Bittencourt
RRT–	Rodovia Raposo Tavares
SBPE-	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SFH -	Sistema Financeiro de Habitação
SP –	São Paulo
USP–	Universidade São Paulo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
CAPÍTULO 1 - Processos de desenvolvimento urbano de São Paulo e Cotia	23
1.1 - A importância de São Paulo como metrópole.....	25
1.2 - A formação da região metropolitana de São Paulo.....	31
1.3 - Destaques econômicos e crescimento populacional da porção sudoeste da região metropolitana de São Paulo.....	39
1.4 - O desenvolvimento da cidade de Cotia e os bairros em expansão urbana.....	47
CAPÍTULO 2 - Funções urbanas de Cotia na região metropolitana de São Paulo	64
2.1 - Atividades do setor industrial no município de Cotia.....	66
2.2 - Atividades de comércio e serviços na cidade de Cotia.....	72
2.3 - A função urbana em chácaras de veraneio e sítios de recreio em Cotia.....	77
2.4 - A função residencial urbana em Cotia no século XXI.....	82
CAPÍTULO 3 - A forma urbana em Cotia: A expansão dos condomínios fechados e a concentração de habitações precárias para regiões periféricas do espaço urbano	95
3.1 - Crescimento populacional na região metropolitana de São Paulo.....	97
3.2 - A forma residencial urbana em habitações de autoconstrução em Cotia.....	102
3.3 - Habitações irregulares: a forma urbana em favelas e aglomerados subnormais.....	106
3.4 - Expansão do espaço urbano pela forma residencial em loteamentos de condomínios fechados destinados a populações de médio e alto poder de consumo.....	115
CAPÍTULO 4 - A estrutura no espaço periférico metropolitano e as estratégias para o desenvolvimento urbano	126
4.1 - A estrutura como articuladora da produção do espaço urbano metropolitano.....	127
4.2 - Mercado e Estado na produção do espaço urbano.....	133
4.3 - Mercado imobiliário e financeiro como produtores do espaço.....	138
4.4 - Estrutura produtiva do espaço urbano e a segregação residencial em Cotia.....	144
4.5. População residente de Cotia como produtora do espaço: entrevista/ relatos de moradores da cidade de cotia – SP.....	148
CONSIDERAÇÕES FINAIS	154
REFERÊNCIAS	161

INTRODUÇÃO

A dinâmica do desenvolvimento econômico e tecnológico tem configurado uma padronização das características das cidades; no Brasil, por exemplo, é cada vez mais intenso o processo de urbanização no espaço.

Desse modo, as interações das atividades cotidianas resultam em necessidades mais amplas no sentido de extensão territorial, especialmente no caso de uma metrópole de muita importância para as funções que lhe cabem na hierarquização urbana. Portanto, a metrópole desenvolve sobre os municípios adjacentes, formando uma grande mancha urbana no espaço geográfico.

Tratando-se da capital paulista, o expansionismo das atividades industriais auxiliou no desenvolvimento de cidades próximas à metrópole, formando assim a região metropolitana de São Paulo. Além disso, o espaço concentrado de produção industrial e aglomerado populacional é diferencial em porções espaciais. Entretanto, nos cabe destacar as desigualdades socioeconômicas provocadas naqueles espaços que recebem maiores condições de crescimento pelas atividades produtivas.

A complexidade em entender os estudos urbanos, sobretudo na atual fase da contemporaneidade, traz vários questionamentos dos porquês de transformações estarem ocorrendo de maneira dinâmica do espaço e de contradições no desenvolvimento. Nesse sentido, faz-se necessário termos o embasamento teórico para nos auxiliar-nos nessa compreensão.

Essa dissertação tem como objetivo principal colocar em evidência a estratégia do desenvolvimento econômico produtivo que a cidade de Cotia-SP, têm adotado pelas atividades residenciais, seja por condomínios ou loteamentos fechados, ou ainda pelo paradigma das residências de autoconstrução ou por moradias em ocupações irregulares, como, por exemplo, as favelas em locais de preservação ou áreas de risco ambiental.

Nesse sentido, nos debruçaremos sobretudo na relação entre a metrópole e a sua periferia, cujo estudo particular será acerca do município de Cotia - SP. Para tanto, buscamos identificar que a metrópole continua em processo de expansão territorial das atividades urbanas; analisar as estratégias de interesses produtivos adotadas atualmente na cidade de Cotia e a maneira como São Paulo, sendo a metrópole, exerce influência em seu desenvolvimento.

Portanto, nosso objetivo é avaliar as relações de expansão da cidade metrópole para as periferias e as transformações que esse fenômeno acarreta. Assim, será analisado um caso particular da dinâmica de produção do espaço urbano na dispersão territorial urbana de São Paulo e o paradigma da desigualdade espacial, a partir do estudo de caso do município de Cotia – SP.

Nesse sentido, manteremos como ênfase as transformações urbanas ocasionadas em função de habitações caracterizadas como loteamentos e condomínios fechados; de maneira que possamos observar transformações na paisagem e no aumento da população, por consequência das atividades produtivas e em funções urbanas.

A partir dos anos 2000, a explosão de inúmeras construções de empreendimentos habitacionais caracterizados como residências de acesso restrito chama a atenção em Cotia. Seja por loteamentos ou condomínios fechados destinados ao consumo dos mais diversos públicos de acordo com suas faixas de renda, esse fato tem proporcionado o aumento populacional e também a expansão territorial urbana da cidade.

Outro interessante fator de análise se deve à crescente dificuldade de se distinguir o urbano do não urbano, principalmente nas zonas periféricas das cidades contemporâneas. Sendo assim, evidencia-se a importância em dissertar sobre alguns conceitos-chave que permearam a discussão em torno deste trabalho. Por exemplo, as palavras “cidade” e “município” têm finalidades distintas, mas são muito comumente reproduzidas como sinônimos pela população, o que configura um senso comum reforçado por veículos de comunicação e disseminado pela grande mídia.

A definição de município parte do princípio da relação territorial; ou seja, trata-se de uma porção territorial com delimitações administrativas por parte de um poder público. Para o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), os municípios são regidos por leis orgânicas, observados os princípios estabelecidos na Constituição Federal e na constituição do estado onde se situam, havendo a possibilidade de criar, organizar e suprimir distritos. Enquanto isso, a cidade se define pelo local onde se concentram as atividades produtivas (indústria, comércio, serviços, habitação), não tendo, desse modo, uma limitação bem definida.

Nesse sentido, Catalão (2015, p. 253) infere que se deve “aceitar que a cidade e urbano não são, nem na realidade, nem como conceito, perfeitamente coincidentes”. Apesar de se ter em vista que ambos os conceitos estejam sempre interrelacionados, “cidade” se refere aos âmbitos espacial de aglomeração populacional e de concentração de atividades;

enquanto que “urbano” contrapõe-se a rural, estando, desta maneira, atrelado a todo um modo de vida, como sociedade, organizado de maneira particular.

No Brasil, os estudos da geografia crítica que retomam princípios marxistas para as interpretações contemporâneas das cidades capitalistas ganham notoriedade após a década de 1970. Nesse sentido, com a efervescência dessas teorias na produção científica, são de bastante importância autores que influenciaram e continuam influenciando a geografia urbana, tais como: Henri Lefebvre (1901 -1991); Milton Santos (1926 - 2001); Yves Lacoste (1929); David Harvey (1935); Edward Soja (1940); Roberto Lobato Corrêa (1939); Manuel Castells (1942); Ana Fani Alessandri Carlos (1950), entre outros(as) autores(as).

Com base nas contribuições de Milton Santos para a geografia brasileira, partimos da compreensão do entendimento do espaço através de suas definições. Dessa maneira, destacamos como elementos do espaço: processo, função e estrutura e forma; os quais manteremos em mente para reconhecê-los em sua totalidade, de sua obra “Espaço e Método”. (Santos, 1997)

Seguindo essas definições dos elementos que compõem o espaço, a escolha metodológica nos direcionou para as seguintes estratégias de construção desta dissertação: a partir de um recorte espacial, identificando que o município de Cotia se localiza na sub-região oeste da região metropolitana de São Paulo (RMSP). Nesse sentido, analisamos como o espaço urbano vem se transformando e os porquês de tais fenômenos urbanos estarem em expansão, em particular a atividade da habitação residencial de condomínios e loteamentos de acesso fechado.

Desta maneira, nos embasamos em termos técnicos da geografia, tais como: metrópole, centro, periferia, favela, aglomerado urbano, conurbação, movimento pendular, entre outros, para referenciar a compreensão do fenômeno do espaço urbano de maneira dialética.

Assim como destaca Moraes (2006, p. 23), “a metrópole é uma forma histórica de organização do espaço geográfico”. Entender a dinâmica das cidades contemporâneas nos conduz à compreensão de suas funções dentro de um sistema de produção e reprodução das atividades econômicas cada vez mais globalizado. Além disso, a necessidade de concentração de funções em cidades e a aglomeração de habitações no espaço urbano são fatos cada vez mais característicos da atualidade.

O debate sobre o termo “periferia”, por sua vez, requer cautela ao ser interpretado como fenômeno urbano contemporâneo, sobretudo para as cidades metropolitanas no século

XXI. Diante dessa perspectiva, reflexões sobre a origem do conceito devem ser consideradas quando se trata dos estágios de desenvolvimento urbano da sociedade. Para isso, procuramos estabelecer critérios entre a expansão das atividades urbanas e o crescimento populacional em regiões periféricas metropolitanas, portanto, parece um caminho que pode contribuir para compreensão do espaço urbano em sua totalidade. Além disso, empregar o termo periferia de maneira coesa contribui para sanar confusões de localizações espaciais, assim como para identificar adequadamente as desigualdades territoriais.

Diante das imensas cidades, tais desigualdades tornam-se complexas, assim como se criam espaços diferenciados na mesma cidade. Essa diferenciação pode ser visivelmente observada em qualquer porção territorial do espaço; neste caso, em específico, trataremos da diferenciação do espaço urbano.

Assim, o nosso estudo foi estruturado, no primeiro capítulo, em torno da discussão acerca dos processos de expansão urbana da cidade de São Paulo para que essa tenha se tornado a mais importante metrópole econômica do país na atualidade. Considerando a decorrente expansão para a periferia, avaliamos a parte sudoeste de sua região metropolitana, mais especificamente o município de Cotia e o desenvolvimento de seus principais bairros.

A expansão da metrópole de São Paulo em direção às periferias abre precedentes de investigações científicas geográficas ao desenvolvimento das cidades contemporâneas no século XXI. No entanto, o avanço territorial de atividades urbanas não ocorre apenas de forma aleatória, mas também tende a desenvolver-se em específicos espaços: que ofereçam potencialidade de reprodução e retorno econômico para aqueles que neles investem.

Antes de dissertarmos sobre a expansão da cidade de Cotia, porém, é necessário recorrer ao processo de desenvolvimento da metrópole de São Paulo e, assim, estabelecer a coerência entre centro e periferia. Deste modo, tomamos como ponto de partida os principais fatores que impulsionaram a concentração produtiva e o crescimento populacional da capital paulista para, posteriormente, nos concentrarmos na importância da região metropolitana de São Paulo.

De maneira a especificar uma porção da região metropolitana, na qual a cidade de Cotia se insere, no quarto subitem do capítulo apresentamos o contexto histórico da formação da cidade através da produção econômica de maior relevância de períodos passados até os dias atuais, para que, assim, especifiquemos a expansão territorial urbana contemporânea nos principais bairros do município.

No segundo capítulo, o teor da discussão se refere às funções urbanas da cidade de Cotia: a industrial; de comércios e serviços; de lazer e turismo e a residencial — as quais serão respectivamente apresentadas.

Vale ressaltar, ainda, que há diferenças entre os segmentos sociais alocados no espaço urbano dessas porções metropolitanas. Entretanto, o crescimento da reprodução das características dos moldes cotidianos, nessas cidades adjacentes, sobretudo naquelas que possuem bastante ‘conurbação’ entre cidades, formam uma extensa área urbanizada.

No terceiro capítulo, a discussão se refere às características da forma como um dos elementos de produção e reprodução do espaço urbano na cidade de Cotia. Para tanto, apresenta-se o crescimento populacional da região metropolitana no recorte temporal de 10 (dez) anos. Seguimos a dissertar sobre a habitação residencial urbana pela residência de autoconstrução, muito característica do predomínio dos bairros da cidade. No terceiro subitem, buscamos identificar as habitações que ocorrem de forma precária em favelas ou, de acordo com o termo utilizado pelo IBGE, em aglomerados residenciais subnormais.

O subitem seguinte refere-se a habitações em forma de condomínios e loteamentos fechados, que são consumidos por parte daquela população emergente ao consumo até segmentos de poder aquisitivo mais elevado. No término desse capítulo, interpretamos como os mecanismos da produção urbana pela forma residencial de condomínios ou loteamentos fechados tem contribuído para a expansão do espaço urbano em Cotia.

Tanto os aglomerados residenciais em condomínios ou loteamentos fechados de iniciativa privada, quanto os conjuntos habitacionais populares com parcerias de capital estatal ocorrem em espaços diferentes, visto que têm proporcionado a expansão urbana pelas atividades habitacionais. Também, o avanço dessas atividades em formas de habitação horizontal e vertical. Além disso, há construções do mercado legalizado e construções irregulares, que são habitadas por uma população de acesso restrito e são encontradas em locais cada vez mais precários em infraestrutura urbana.

A expansão residencial urbana tem ampliado a mancha urbana nas periferias, também tendo como resultado o crescimento populacional. Segundo dados do IBGE em 2021, há municípios na região metropolitana de São Paulo que apresentam índices de aumentos relativos superiores à própria metrópole nas últimas décadas.

No quarto e último capítulo, buscamos identificar as forças estruturais que promovem as ações políticas de planejamento para a expansão do espaço urbano. Dessa maneira, propomos o debate a partir das problemáticas do Estado e do mercado.

Nesse sentido, assumimos que o esforço em promover interpretações da metrópole – periferia pode auxiliar nas reflexões sobre ações práticas e teóricas dos estudos que abrangem a produção do espaço urbano. Além disso, esses são componentes cruciais para compreensão da conjuntura atual das cidades, especialmente das relações de conflitos, que vão constituir-lo em sua existência. Para tanto, se dá o recorte territorial do município de Cotia e da cidade de São Paulo, correlacionando-os como periferia e centro.

Por fim, elaboramos um questionário, com perguntas quais foram aplicados pelo próprio autor, na cidade de Cotia. O objetivo seria obter dados qualitativos da compreensão da população residente da área em estudo, referente às transformações e da expansão das atividades no espaço urbano.

Desta maneira, as questões tinham direcionamento aos participantes apontarem interpretações a temas relacionados à geografia urbana. Tais como: metrópole, periferia, expansão da cidade, crescimento populacional e as tomadas de decisão do planejamento urbano, foram os principais assuntos elencados no questionário.

Portanto, esse tipo de metodologia aplicado como instrumento de pesquisa, nos permitiu enriquecer em nosso conhecimento sobre área de estudo, partindo da interpretação dos moradores da cidade de Cotia, qual colabou com informações adicionais sobre do município em estudo.

CAPÍTULO 1 - Processos de desenvolvimento urbano de São Paulo e Cotia

Abordar estudos sobre a metrópole paulista nos incentiva a investigar o processo das atividades econômicas, os quais alavancaram o desenvolvimento da cidade de São Paulo. Sendo assim, atentar-se ao período industrial como função urbana nos parece uma alternativa viável para entender a complexidade do espaço nos dias atuais.

A consideração do elemento do espaço como processo foi definido por Santos (1997, p. 50) como “uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança”. Ou seja, há uma constante relação entre a forma e a estrutura, pois esses dois elementos configuram o contexto histórico de formação de um determinado espaço, além de tornarem factíveis as transformações no território.

Para Santos (1997, p. 54), “o tempo (processo) é uma propriedade fundamental na relação entre forma, função e estrutura, pois é ele que indica o movimento do passado ao presente”. Desta maneira, a expansão de atividades e ocupações da metrópole em direção a municípios próximos fez com que se formasse uma extensa área de concentração de espaços urbanos.

A expansão da metrópole em direção à periferia resulta na absorção de novos espaços, até então pouco ou não urbanizados (rural ou de reservas ambientais). A evolução de uma metrópole tende a se apropriar de outros domínios territoriais, ou seja, estende-se para outros municípios próximos, formando uma ampla porção urbanizada de acordo com as demandas exigidas.

Perante esse fato, menciona Villaça (1998, p. 51), em seus estudos sobre a metropolização, que “uma cidade absorve outra quando passa a desenvolver com ela uma intensa vinculação socioeconômica”. Portanto, a metrópole de São Paulo exerce uma forte influência sobre os municípios ao seu entorno, o que auxilia na explicação de porquê tais municípios fazem parte da região metropolitana.

É também interessante observar o que relatou Botelho (2018, p. 698) a esse respeito: “cerca de um quarto de todo o incremento em riqueza no período de 2012 a 2030, será concentrado em 20 (vinte) das maiores cidades”. Diante dos fenômenos de urbanização e do aglomerado populacional, foi em algumas cidades, hoje consideradas como metrópoles, que o sistema capitalista de produção e reprodução encontrou condições favoráveis para a continuidade de concentração e acumulação de capital.

Carlos, nesse sentido, considera que

O desenvolvimento do sistema capitalista vai proporcionar o surgimento da grande cidade, da metrópole, que comandará não somente as áreas rurais como estenderá seu domínio sobre outras cidades de porte inferior, visando melhores condições de acumulação, tornando se, pois, a expressão espacial desse sistema de produção (CARLOS, 1981, p. 107).

É importante salientar que o processo de urbanização brasileira é caracterizado por um capitalismo industrial tardio¹ ao ser considerado em relação aos países europeus de economia e indústrias já bastante desenvolvidas.

Tal fato, conseqüente do atraso industrial, nos permite inferir que a urbanização brasileira é recente, principalmente em comparação com os países Europeus. No entanto, é importante ressaltar que o urbano não depende única e exclusivamente da industrialização, mas, sim, de transformações independentes relacionadas ao modelo de cada sociedade e de suas culturas.

O processo industrial tardio no Brasil iniciou-se somente a partir da década de 1970, período em que o país obteve o predomínio da população urbana sobre a rural. No entanto, é muito comum, nas cidades brasileiras, observarmos costumes e manifestações culturais oriundas do campo em espaços já urbanizados.

Nesse sentido, elaboramos, neste capítulo, uma linha de reflexão que parte do processo de formação de São Paulo como metrópole. Em um segundo momento, relatamos as evidências de uma expansão da metrópole em curso para as suas periferias, conseqüentemente à formação de uma região metropolitana. Já no terceiro subitem focamos em estudar a porção da região sudoeste metropolitana. Em seqüência, no quarto subitem, apresentamos os processos de desenvolvimento urbano da cidade de Cotia e, por fim, no último subitem, trazemos elementos de destaque de seus principais bairros para a compreensão da potencialidade do desenvolvimento habitacional urbano mais próximo da situação presente.

¹ Capitalismo industrial tardio se refere a países que se industrializaram em um período posterior, mais de cem anos após os países europeus, historicamente os pioneiros a realizarem a Revolução Industrial.

1.1 - A importância de São Paulo como metrópole.

A cidade de São Paulo, na atualidade, é uma das mais importantes cidades em âmbito mundial. Na América Latina, destaca-se entre as cidades mais expressivas na centralidade das relações econômicas, especialmente quanto a decisões financeiras e produtivas. Enquanto no Brasil representa a principal cidade em termos de forças econômica, financeira e de investimento em inovação tecnológica — aliás, além de ser o maior polo de concentração industrial e de comércio do país, dispõe também de uma ampla variedade de serviços especializados e diversidade cultural, visto que é palco de grandes eventos no país.

Para Moraes (2006, p. 23), uma “metrópole pode ser assim, definida como um lugar, e, nesse sentido, pode ser associada hoje a uma escala da análise geográfica (que ocupa o ápice da hierarquia urbana)”. Ou seja, a cidade considerada como metrópole é aquela que exerce uma grande influência hierárquica em uma rede urbana.

Segundo Verás

As metrópoles foram as configurações socioespaciais representativas do momento histórico da acumulação fordista, da industrialização e da construção do Estado do Bem-Estar Social, mas receberam avaliações pessimistas pelos graves problemas que apresentaram, especialmente nas décadas de 70 e 80 (Verá, 2001, p. 3).

Já para Haesbaert (2002, p. 95), “A rede de relações estabelecida pelas metrópoles tende a se dar em escala mundial”. Assim, as metrópoles passam a exercer funções fundamentais diante de um modelo de sistema capitalista cada vez mais globalizado, com a premissa de produção e reprodução de mercadorias em velocidades eficientes com relação ao tempo de consumo.

Além disso, a metrópole é aquela cidade que alcançou patamares elevados em nível de importância socioeconômica, política, financeira, administrativa e de inovação tecnológica ou cultural. Segundo Moraes (2006, p. 23) “trata-se de uma massa contínua de ocupação humana e de edificações contíguas, sem paralelo ao globo”.

Muito do desenvolvimento de São Paulo se deve ao período econômico cafeeiro. Essa atividade, tendo se concentrado na Região Sudeste, desenvolveu-se especialmente no estado de São Paulo, cujo fator produtivo agregou elevados números ao PIB (Produto Interno Bruto) e à economia do país. Entre a segunda metade do século XVIII até as primeiras décadas do século XX, considera-se o período de auge do cultivo de café, sendo a principal atividade de produção econômica do Brasil.

Cano e Neto (1986) apontam que foi devido ao período cafeeiro, a partir de 1870 até a crise mundial de 1929², que as atividades cafeeiras alcançaram o ápice para a economia nacional. Ademais, foi fundamental para o desenvolvimento de outros setores produtivos, como a agricultura, pois elevou a diversificação de produtos.

Nesse sentido, estruturas como a infraestrutura, no período do café, foram de grande importância principalmente na questão do transporte para escoamento da produção, ainda mais podendo contar com a rede ferroviária já construída. Isto fez com que a localização da cidade de São Paulo fosse interessante para a instalação da indústria que existia, ainda que de maneira pouco desenvolvida, no Brasil. Além disso, a implantação de melhorias nos transportes permitiu aumentar a velocidade de circulação das mercadorias cafeeiras.

A instalação do sistema ferroviário no estado de São Paulo teve a capital paulista como o epicentro na rede de trens, ligando-a ao interior paulista e ao porto de Santos, onde se escoava a produção cafeeira. Tal fato possibilitou que São Paulo se tornasse um local estratégico em uma rede urbana ainda não muito bem integrada no Brasil. Apesar de iniciar a instauração industrial lenta até o final do século XIX, estando em atraso em relação aos países europeus, a velocidade começa a intensificar na segunda metade do século XX.

Cano e Guimarães (1986, p. 175), nesse sentido, apontam que “com a expansão do café a partir da década de 1870, [...] é introduzida a ferrovia, que promovia desbravamento de terras virgens, e a máquina de beneficiamento de café reduziu drasticamente custos de transporte e de produção”.

Por isso os mercados periféricos são importantes elementos a se considerar, observando a importância que tiveram e ainda têm em relação às medidas de abastecimentos para as necessidades de fornecimento de mercadorias e de consumo nos centros urbanos, os quais já possuíam uma ampla aglomeração populacional. Segundo Cano e Neto (1986, p. 176), São Paulo “era a região onde a indústria mais havia se desenvolvido e onde, também, a agricultura melhor havia se diversificado”.

² A Crise de 1929 foi uma forte recessão que atingiu o sistema capitalista de produção e teve como causas as superproduções e a especulação financeira. Neste período, o café brasileiro entra em decadência, pois a produção fica travada por conta de os mercados europeus não os consumirem pelo motivo da crise.

Segundo Azevedo (1958), uma série de fatores culminou no desenvolvimento industrial na cidade de São Paulo, entre eles,

Disponibilidade de energia, existência de um mercado consumidor interno, grande participação de investimento de capitais estrangeiros e nacionais, ampla disponibilidade de mão de obra, proximidade de matéria-prima para produção industrial, e uma rede transporte desenvolvida para época (AZEVEDO, 1958, p. 102)

Dessa maneira, ampliaram-se rapidamente os espaços urbanizados sobre outras formas de uso e ocupação do solo, fazendo com que o crescimento populacional tivesse saltos acelerados em direção a um grande mercado consumidor e mão de obra disponível para demais setores, como os de comércios e serviços.

Salientamos que esses fatores tiveram importantes papéis para o processo de desenvolvimento de São Paulo como metrópole, e não apenas o setor industrial. Para Azevedo (1958, p. 110), “Estado, que lhe assegurou a liderança dentro do país, neste particular; o consequente e paralelo desenvolvimento da função comercial; e, naturalmente, a preeminência político-administrativa que a cidade, por ser a Capital”.

Em São Paulo, a formação e o desenvolvimento metropolitano intensificaram sua mancha territorial urbana depois da segunda metade do século XX, compactando e verticalizando espaços urbanos em suas zonas centrais e, concomitantemente, expandindo as periferias através da população de baixa renda, atraída pela possibilidade de empregar-se nas indústrias recém-instaladas.

Dessa maneira, a região sudeste do país foi onde o setor da indústria primeiro se desenvolveu e se concentrou, até se expandir para outras regiões do estado de São Paulo e do Brasil.

No entanto, apesar de essa concentração do setor produtivo industrial ter se iniciado nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, foi na primeira que teve maior notoriedade, e de onde se expandiu tão expressivamente para a periferia. Muitas dessas regiões periféricas, por sua vez, se desenvolveram a ponto de conseguirem se emancipar, formando outros municípios, como é o caso de Osasco e de Taboão da Serra, que hoje fazem parte de sua área metropolitana.

Ainda nesse sentido, Moraes (2006, p. 26), afirma que “a funcionalidade da metrópole exprime cada vez mais suas articulações com as economias regionais e nacionais conforme acentua se na globalização”. A metrópole de São Paulo, portanto, exerce funções

em escalas macro e micro no território brasileiro, assim como estabelece relações, no âmbito internacional, com outras importantes metrópoles mundiais.

Por isso, especificamos o caso particular da metrópole São Paulo e sua região metropolitana. Essa parte do território nacional, além de concentrar as sedes de grandes empresas, sendo considerada o coração administrativo do Brasil, também possui ampla diversidade de atividades culturais, como cinemas, teatro e grandes eventos.

Podemos citar como exemplo dessa efervescência o Largo da Batata, no bairro dos Pinheiros. Esse foi um importante local para o comércio de subsistência, para onde os agricultores dos municípios próximos a São Paulo se destinavam para a comercialização de suas hortifrutis, em especial a batata-inglesa. Em processo, o bairro se desenvolveu principalmente com a atividade de comércio na Rua Teodoro Sampaio e, nos dias atuais, perpassa por transformações urbanas de requalificação, por causa da implantação da estação Faria Lima, do metrô da linha amarela.

O pós-Segunda Guerra Mundial, nos governos de Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek, consistiu em uma fase decisiva para que os setores industriais alcançassem destaque na produção e no PIB do país. Concomitante a este fenômeno, ocorreu, como consequência a expansão territorial urbana da cidade de São Paulo, devido à grande massa de trabalhadores oriundos de outras regiões, atraídos pelo mercado de trabalho ofertado pelo setor industrial.

A industrialização brasileira atingiu o auge de produção sobre outros setores produtivos durante as décadas de 1970 e 80, em decorrência da instalação de empresas multinacionais automobilísticas, do ramo de montadoras, atraídas pelo processo industrial a inserir suas atividades principalmente no Sudeste, em São Paulo.

Esse processo de desenvolvimento industrial e urbano de São Paulo continua atraindo volumosas populações vindas de fluxos migratórios, ainda que o setor industrial e o espaço urbano da metrópole já estejam saturados e que não haja controle do Estado acerca da chegada de pessoas oriundas de outras regiões do país, atraídas para ocuparem atividades e mão de obra dessas indústrias, intensificam o processo de êxodo rural³. Então, a metrópole paulistana toma proporções de expansão de seus espaços urbanos muito elevadas.

³ Êxodo rural é o fenômeno de migração / movimento da população habitante do campo para as cidades. No Brasil, esse fenômeno ocorre após período de industrialização e mais intensamente depois da segunda metade do século XX.

Neste momento, ocorre o que Lefebvre (2004) considera como implosão/explosão. Sendo a explosão entendida como a expansão das atividades da metrópole para outros domínios além de seu território. Enquanto para a implosão refere-se ao processo aglomeração da centralidade das atividades produtivas, comércios, serviços e demais funções no espaço urbano.

Sendo assim, os imigrantes recém-chegados para trabalhar nas indústrias entre as décadas de 1940 e 1970⁴ destinaram-se a habitar bairros periféricos em torno do centro já consolidado. Visto que os custos dos aluguéis e lotes próximos aos locais que já dispunham de infraestrutura urbana seriam mais elevados, essa população foi direcionada a alocar-se mais distante da cidade.

Também podemos inferir, sobre a escassez de espaço urbano na cidade de São Paulo, que tal fato consiste em um dos motivos do aumento do preço da terra. Dessa maneira, os setores industriais que continuaram a chegar posteriormente buscavam instalar-se cada vez mais distante do centro. Assim, as indústrias passaram a buscar alocar-se em municípios adjacentes, com melhores condições de infraestrutura e de acesso e proximidade com a metrópole de São Paulo.

No período atual, destacamos a Avenida Paulista, considerada por muitos como o ‘coração econômico’ de São Paulo por concentrar setores financeiros – as sedes do empresariado. Localizada na região do centro expandido, é uma das porções de altimetria mais elevadas da cidade, além de ser um símbolo turístico e de manifestações culturais e políticas.

Na imagem Figura 01, podemos observar as características da paisagem em que desatacamos os inúmeros prédios, quais podemos afirmar que em sua maioria de fins comerciais e escritórios. Essas construções em um período do dia impede a luz solar causando sombreamento, o que é muito comum não só nessa porção da metrópole, mas em quase toda a região central da cidade de São Paulo.

⁴ Dados obtidos em *Mananciais: diagnósticos e políticas habitacionais*, publicado no ano de 2008 e organizado por Santoro, Ferrara e Whateley.

Figura 01. Imagem da Avenida Paulista



FONTE: Site do G1 – SP, acessado em 2021.

Em relação à quantidade populacional da cidade de São Paulo, segundo dados do IBGE em 2020, estimam-se mais de 12 (doze) milhões de habitantes, sendo a maior cidade, em termos demográficos, do Brasil. Para se ter dimensão da concentração populacional, só esta cidade representa pouco mais de 5% de toda a população brasileira.

Tal fato levou a outro fenômeno urbano, a metropolização, que ocorre quando há uma polarização bastante presente de uma cidade sobre outra(s). Além disso, nessas cidades a dependência das atividades produtivas e econômicas em função da metrópole aumentam, assim como suas características cotidianas se assemelham cada vez mais às da metrópole que as influencia.

1.2 - A formação da região metropolitana de São Paulo

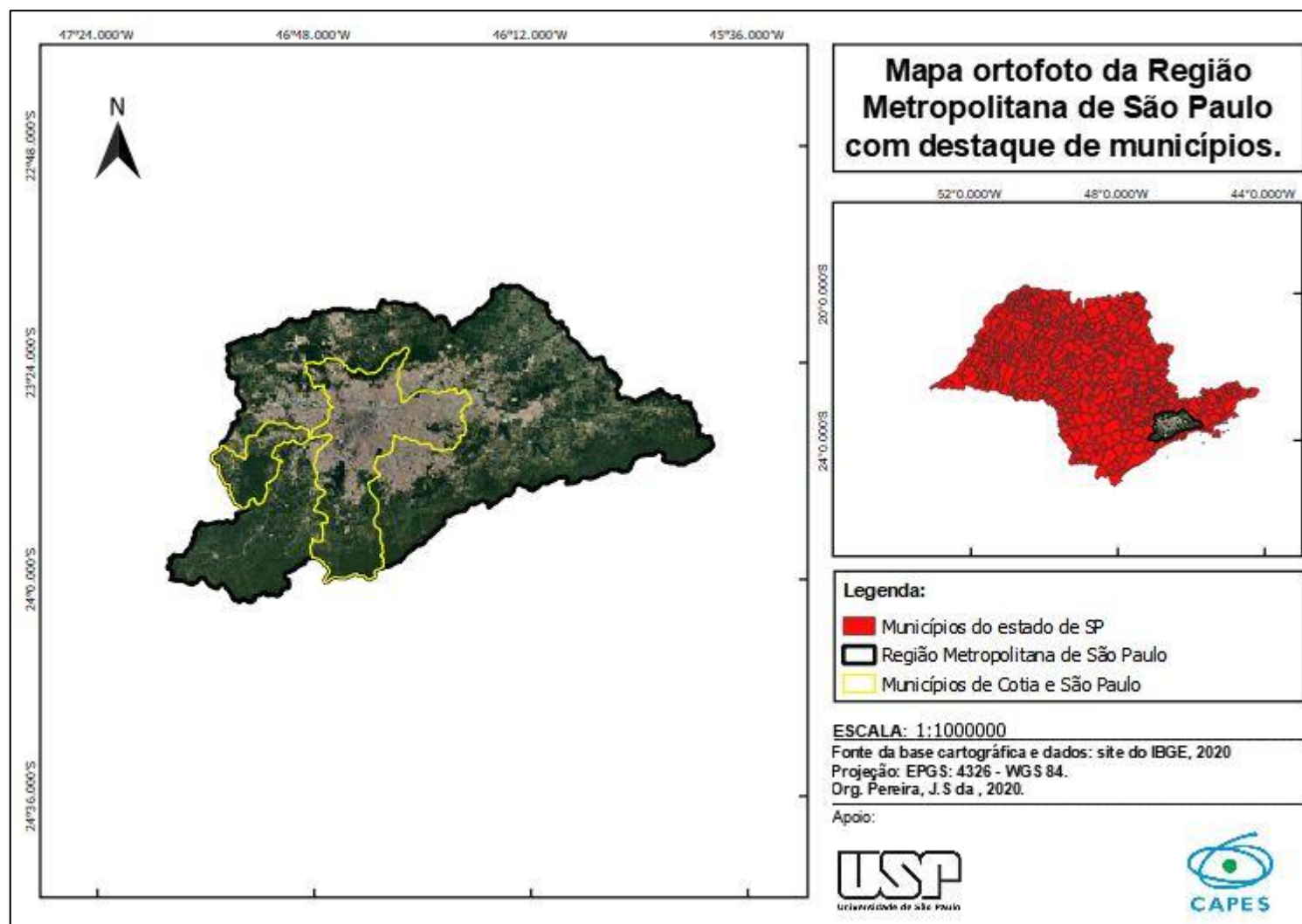
O reconhecimento oficial de áreas metropolitanas é definido através das classificações adotadas pelo IBGE. Dessa forma, até o presente momento, esse órgão entende que no Brasil há 35 (trinta e cinco) regiões metropolitanas⁵.

Dessas, 7 (sete) são localizadas na região sudeste do país, sendo a Região Metropolitana de São Paulo a maior em termos populacionais, com estimativas, em 2020, de aproximadamente 21 (vinte um) milhões de pessoas.

Elaboramos uma ilustração (figura 02) com imagem de satélite da região metropolitana de São Paulo, com o objetivo de compreensão territorial e observação da mancha urbana, que tem sido dominante sobre a área não urbanizada.

⁵ Região metropolitana refere-se ao conjunto de municípios que estão inseridos numa rede urbana de uma metrópole. Segundo o IBGE, é uma região estabelecida por legislação estadual constituída por agrupamentos de municípios próximos, com o objetivo de organização e integração comum.

Figura 02. Ortofoto da região metropolitana de São Paulo.



Ao observarmos (Figura 02), a tonalidade mais clara da imagem satélite refere-se à parte urbanizada da região. Na parte central, mais clara, é onde se localiza a metrópole de São Paulo; já as porções em cores escuras, que ocorrem com maior intensidade nos extremos periféricos, são porções ainda com bastante cobertura vegetal, com resquícios, fragmentos ou reservas de Mata Atlântica.

Acerca das periferias da mancha urbana, podemos visualizar, na figura 02, a dispersão de áreas urbanizadas. Ou seja, essas porções de periferia da metrópole são locais com conurbação ainda pouco intensificada; por exemplo, muitas regiões de chácaras, sítios e pequenas glebas com cultivo e atividades agrícolas.

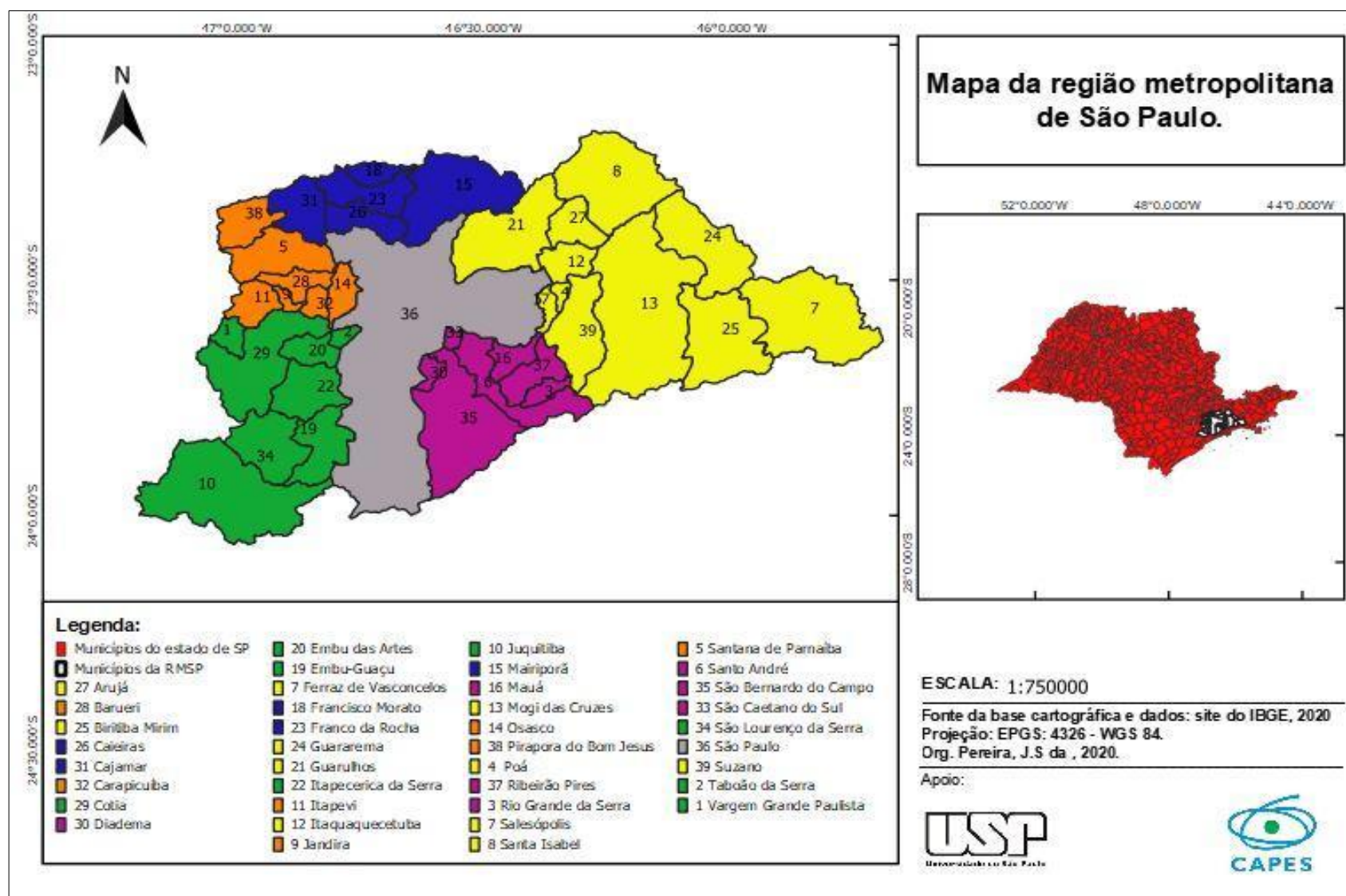
A região metropolitana de São Paulo é composta por 39 (trinta e nove) municípios e subdivida em seis (6) sub-regiões, de acordo com a definição utilizada pela EMPLASA⁶ (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano). Desta maneira, forma-se o maior aglomerado de municípios em torno de uma metrópole no Brasil.

Segundo essa fragmentação, tem-se que a metrópole da cidade de São Paulo se distribui pelas seguintes sub-regiões: Norte – composta pelos municípios de Caieiras, Cajamar, Francisco Morato, Franco da Rocha e Mairiporã; Leste – Arujá, Biritiba Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano; Sudeste – Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul; Oeste – Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba; e Sudoeste – Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Itapeçerica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista; além do município de São Paulo, que configura uma das sub-regiões.

Observa-se, (figura 03) a região metropolitana de São Paulo e a divisão política dos municípios, com destaque para sub-regiões administrativas:

⁶ A EMPLASA foi uma empresa de planejamento das regiões metropolitanas de São Paulo, criada em 1975 e extinta em maio de 2019, cujo objetivo era realizar o levantamento de dados, pesquisas e projetos para auxiliar as questões do desenvolvimento dessas áreas, considerando principalmente os interesses comuns dos municípios.

Figura 03. Região metropolitana de São Paulo.



Segundo dados divulgados e disponibilizados pelo IBGE, dos 30 (trinta), municípios que possuem as maiores contribuições para o PIB (Produto Interno Bruto) do Brasil, 6 (seis) fazem parte da região metropolitana de São Paulo. Sendo a primeira deste ranking a cidade de São Paulo, enquanto na sexta posição está Osasco, na décima segunda, Guarulhos, na décima quarta, Barueri, na décima sexta, São Bernardo do Campo e na vigésima sétima, Santo André.

Esses dados reforçam a importância econômica da metrópole e principalmente a de sua região metropolitana. Ou seja, não apenas a cidade de São Paulo, mas os municípios ao seu entorno são bastante relevantes para setores econômicos, tanto em produção como em consumo, tais como indústrias, comércios, serviços e habitação.

A força industrial, portanto, concentrou-se na cidade de São Paulo e expandiu-se para municípios adjacentes. Mesmo com a desconcentração empresarial, distribuindo-se em cidades próximas ou migrando para outras regiões do país, a metrópole é uma referência de centralidade dos negócios industriais, visto que diversas matrizes de empresas multinacionais e nacionais estão instaladas em sua maioria na Avenida Paulista.

Além disso, as principais sedes de redes do setor financeiro, dos mais importantes bancos do país, se localizam na cidade de São Paulo. Ademais, essa centralização de atividades urbanas na metrópole está diretamente relacionada ao fato de a metrópole possuir institutos de desenvolvimentos tecnológicos. Na região metropolitana, como um todo, há uma ampla rede de universidades, faculdades, cursos profissionalizantes, técnicos e institutos de pesquisa, sendo a maioria instalada na capital paulista e em municípios como Santo André, São Bernardo do Campo, Guarulhos, Osasco, Barueri, entre outros.

Ainda sobre a concentração industrial, esse fenômeno urbano proporcionou um enorme aglomerado populacional habitando essa porção do território. Desse modo, e conseqüentemente a esse fato, a potencialidade do mercado encontrou um vasto campo consumidor em que atuar.

Devido ao fenômeno do êxodo rural, muitos imigrantes de outras regiões e estados do Brasil, inclusive do próprio estado paulista, destinaram-se para a cidade de São Paulo ou sua região metropolitana, atraídos para trabalhar nas indústrias recém-instaladas. Esse fator contribui para a expansão de regiões periféricas das cidades, nas quais predominam populações de baixa renda, oriundas de espaços não urbanizados e com pouca formação profissional.

É importante destacar outro aspecto que impulsionou a expansão em curso para as periferias e, conseqüentemente, as características do espaço urbano nas porções periféricas da região metropolitana de São Paulo: a já existente linha ferroviária e a introdução do transporte coletivo, que contribuíram para a expansão urbana através do desenvolvimento do transporte ferroviário.

Esse acontecimento foi extremamente estratégico para que até então a cidade de São Paulo, hoje se tornasse uma importante metrópole a nível onipresente em todo território e, também, para desenvolvimento urbano de cidades próximas, inclusive aquelas por que perpassa o eixo ferroviário.

Outros fatores cruciais para o desenvolvimento da área metropolitana foram as políticas de planejamento do território nacional. Para Santos (2018, p. 84), as regiões metropolitanas são “na verdade, regiões de planejamento, onde, todavia, o que é feito não atende a problemática geral da área, limitando-se a aspectos setoriais”.

Além disso, a estratégia adotada pelos governantes federais daquela época, de incentivo a políticas de imigração, atraiu povos europeus, que naquele momento já tinham certa experiência em trabalhar em indústrias no velho continente. Grande parte desses novos habitantes de São Paulo foram alocar-se na região central, em moradias denominadas ‘Cortiços’⁷.

Posteriormente intensificou-se o fator da concentração do setor industrial, atraído a pela infraestrutura de que a região já dispunha desde o período do café. Lemos (1996, p. 147), nesse sentido, aponta que “toda urbanização está relacionada com o desenvolvimento das forças produtivas”. Isso nos permite ponderar que não foi aleatória, e sim estratégica, a construção de São Paulo como metrópole.

A economia do Brasil esteve, em momentos passados, orientada a atender, principalmente, as demandas do mercado externo, e não de um mercado interno integrado. A configuração das cidades como metrópole, sobretudo São Paulo, auxiliou na articulação do mercado consumidor interno.

Dessa maneira, observa-se até os dias presentes as heranças de uma urbanização fragmentada, que configura todo o território nacional como o conhecemos hoje. Por um lado, a região sudeste concentra riquezas econômicas e maiores índices de desenvolvimento, enquanto outras regiões permaneceram em atrasos econômicos e sociais.

⁷ As moradias denominadas como cortiços eram as habitações ocupadas por famílias de baixa renda, que residiam de maneira coletiva e pagando aluguéis; na maioria das ocasiões, convivendo com características precárias em termos de higiene e infraestrutura.

Devido ao fenômeno da transformação de ambientes em espaços urbanos, São Paulo, devido ao êxodo rural, eleva ainda mais seu nível demográfico. O crescimento populacional em um curto período de tempo fez com que a expansão abrangesse municípios próximos, assim iniciando o processo de metropolização, formando uma imensa região. Langenbuch (1968, p. 121), relata que “o grande crescimento de São Paulo, determinou como é natural, uma expansão do espaço urbano sobre as áreas rurais contíguas, que passaram assim integrar a cidade”.

É considerável destacar, ainda, que parte dos trabalhadores imigrantes das regiões menos desenvolvidas alocou-se nos espaços periféricos, onde os preços de habitação eram acessíveis às suas condições socioeconômicas. Ademais, outro relevante fator a salientar é as condições dessas habitações, cada vez mais distantes dos centros urbanos e com menos infraestrutura implantada pelo Estado, o que tornou seus preços menos elevados ao mercado formal de habitação.

Segundo Santos (2018, p. 84):

A socialização capitalista favorecida pelo poder público nessas áreas metropolitanas é acompanhada por uma expansão periférica, que inclui a criação de direitos industriais explícitos e implícitos, e pela concentração geográfica dos serviços de interesse coletivo (SANTOS, 2018, p. 84).

No caso da metrópole de São Paulo, os espaços urbanos se expandiram próximo aos eixos ferroviários, visto que este era o principal eixo de transporte da época, até a primeira metade do século XX.

Ainda Langenbuch aponta (1968, p. 120), em seus estudos realizados sobre São Paulo, nos finais do século XIX, que a expansão da metrópole ocorreu por várias questões “por um lado ligadas à modificação do sistema de transporte, mas, por outro lado, [...] intimamente associadas à evolução da cidade”. Ou seja, para entender a configuração urbana de São Paulo, é preciso identificar como se constituem as redes de transporte, assim como os setores produtivos nelas atuantes.

Com o passar do tempo, mais especificamente a partir da segunda metade do século XX, que a formação e expansão da cidade de São Paulo se consolidou como a mais importante metrópole do Brasil.

Por outro lado, verificam-se na região metropolitana espaços econômicos diversos, na medida em que alguns receberam muito mais infraestrutura do que outros. Na porção sudoeste, até os dias atuais não há uma linha ferroviária que auxilie no transporte público.

Dessa maneira, consideramos inclusive o seu retardo em ocupação habitacional, que também trava o desenvolvimento econômico referente a outras regiões metropolitanas.

Para tanto, após a segunda metade do século XX, podemos considerar um novo momento para a região sudoeste metropolitana, quando começa a ganhar atenção pelo setor industrial. As políticas rodoviárias ganharam relevância após o plano de integração nacional intensificado pelo governo de Juscelino Kubitschek (1956 – 1960) com o ‘Plano de Metas’⁸.

Como a região sudoeste metropolitana de São Paulo é perpassada pela rodovia Raposo Tavares e pela rodovia Régis Bittencourt, tornou-se atrativa à industrialização, o que acarretou o desenvolvimento econômico e, conseqüentemente, a atração populacional nessa porção territorial.

Neste texto, enfatizamos a rodovia estadual Raposo Tavares, pois é ela que perpassa o município em estudo, tendo incentivado a concentração da maior parte das atividades industriais, comércios, bairros populares e novos empreendimentos habitacionais na cidade de Cotia. Afinal, este é o eixo de ligação mais importante da cidade, em termos de acesso à rede rodoviária e entre o centro e seus demais bairros.

⁸ O Plano de metas foi um programa do Governo JK que tinha como objetivo desenvolver e acelerar o crescimento econômico através do setor industrial. Para isso, facilitou-se a abertura de mercado estrangeiro, o que gerou conseqüências graves para a questão inflacionária.

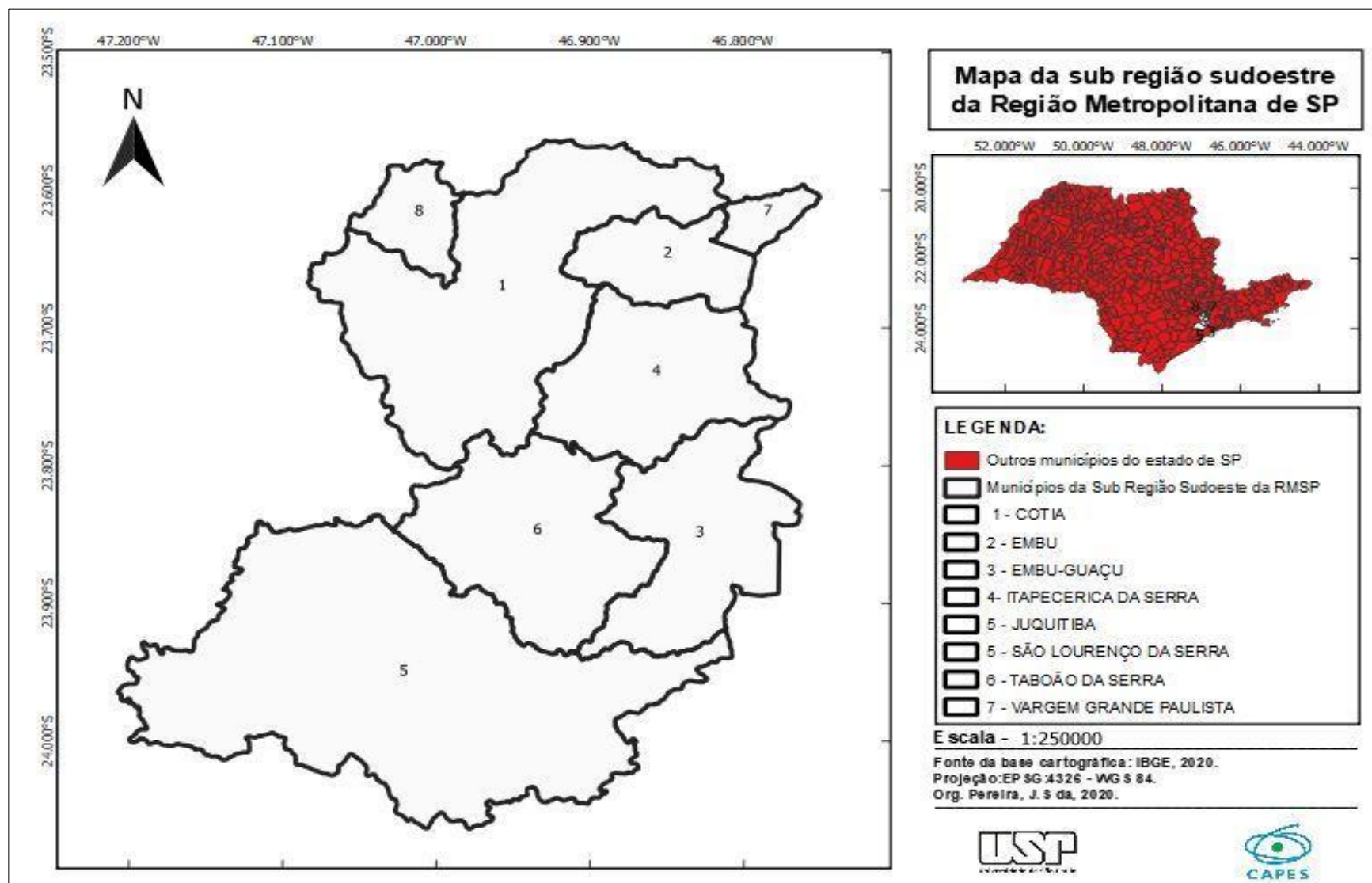
1.3 - Destaques econômicos e crescimento populacional da porção sudoeste da região metropolitana de São Paulo

A porção territorial sudoeste da região metropolitana de São Paulo possui 8 (oito) municípios (já citados no subitem anterior). O desenvolvimento das cidades dessa porção territorial se deu como consequência das atividades de produção econômica. Por outro lado, essa região foi marcada pelo atraso urbano, devido ao fato de ser uma das últimas regiões a se beneficiar da expansão da metrópole — o que ocorreu por causa da competição entre as outras sub-regiões metropolitanas e porque esteve fora das rotas ferroviárias, as quais funcionavam como atrativo às instalações do setor industrial.

No que se refere à população, é a segunda menor em números de habitantes, ficando à frente apenas da região norte. Porém, nos dias atuais é uma das que apresentam as maiores taxas de crescimento, principalmente as cidades de Cotia, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Nesse sentido, elaborou-se outra ilustração (figura 04) para destacar a divisão política administrativa dos municípios que fazem parte da sub-região oeste da região metropolitana de São Paulo.

Figura 04. Sub-região sudoeste da região metropolitana de São Paulo.



Assim, devido ao posicionamento geográfico, essa porção territorial da região metropolitana São Paulo esteve fora dos principais eixos de transporte ferroviário, que visavam atender as regiões mais produtivas do estado; as quais, por sua vez, receberam melhores condições de infraestrutura para o desenvolvimento. Desse modo, os eixos ferroviários se distribuíram, na região, em função da produção cafeeira, já no período em que essa constava como principal produto econômico do país.

Langenbuch (1968, p. 234) descreve, assim, que “a circulação rodoviária passou a funcionar predominantemente como meio de transporte supletivo e complementar à ferrovia, como tal contribuindo ao ulterior desenvolvimento dos subúrbios- estação”. Nesse sentido, essa sub-região apenas passou a atrair o setor das indústrias no período pós-políticas nacionais voltadas ao desenvolvimento, orientadas pela integração do território no escoamento produtivo em eixos rodoviários. Logo, a sub-região sudoeste metropolitana de São Paulo, tem em seus domínios 2 (duas) importantes rodovias, a rodovia Raposo Tavares (estadual) e a Régis Bittencourt (federal).

Este é um fator relevante para a compreensão da expansão em um segundo momento de desenvolvimento industrial, principalmente para aquelas regiões que estiveram fora da rota ferroviária dos municípios da região metropolitana de São Paulo; neste caso em particular, a porção sudoeste. Nessa porção territorial, composta, por exemplo, por municípios como Cotia, Embu das Artes e Taboão da Serra, houve um expressivo crescimento econômico por atividades dos setores produtivos secundários e, conseqüentemente, pela ocupação populacional.

Em um estágio extensivo de industrialização, ocorreram ascendência urbana e acelerada contingência populacional das cidades brasileiras, em específico as da região sudeste, onde se instaurou a concentração das atividades produtivas e a centralização econômica do país. Tal fenômeno também resultou em outros aspectos, como o da atração da população que até então vivia majoritariamente no campo, tendo se destinado a habitar e realizar suas atividades em cidades.

Ao se referir aos processos de urbanização dos municípios que fazem parte da sub-região sudoeste metropolitana, há de se mencionar o processo de concentração e expansão das indústrias, importante fator para crescimento das cidades dessa região e da expansão do tecido urbano, que impactaram a expansão e desenvolvimento da região metropolitana de São Paulo. Para tanto, Carlos (2008, p. 158) argumenta que as indústrias se encontravam “em busca de terrenos amplos e de baixo custo”.

Dinâmico e desigual, o desenvolvimento da região sudoeste metropolitana de São Paulo nos parece um interessante objeto de análise, pois oferece expressivas transformações urbanas. Entretanto, cabe avaliar se algumas das reflexões sobre a dispersão urbana apontadas por autores em diferentes momentos ainda se adequam para explicar o que vem ocorrendo no momento atual referente às questões urbanas e à importância exercida pela metrópole em diferentes escalas.

A região metropolitana de São Paulo apresenta o mais alto PIB (Produto Interno Bruto) do país, na qual também inserem cidades com melhores condições de infraestrutura, entre elas São Paulo, São Bernardo do Campo, Guarulhos e Santo André.

Como o foco de análise será a sub-região sudoeste, consideramos importante elencar os municípios que a ela compõem. São eles: Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Itapequerica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Essa região é atravessada pelos seguintes eixos rodoviários: o trecho da BR-116, correspondente à rodovia Régis Bittencourt (RRB), e a rodovia Raposo Tavares (RRT), SP-270, que se inicia no bairro administrativo do Butantã, no quilômetro 10 (zona oeste da cidade de São Paulo), com direção ao interior do estado, tendo o seu término na altura do quilômetro 654, no município de Presidente Epitácio.

Esta última é a principal via de acesso entre a metrópole São Paulo e os municípios de Cotia e Vargem Grande Paulista. Assim se evidencia a importância desse eixo para integração dessas cidades, principalmente porque a rodovia Raposo Tavares concentra a maior parte do núcleo urbano — como bairros residenciais, comércio e prestações de serviços (escolas, hospitais, etc.) — e dos setores industriais desses municípios.

Enquanto isso, a rodovia Régis Bittencourt é o trecho que liga a Metrópole de São Paulo à de Curitiba, sendo o eixo mais importante de ligação entre os estados do Sudeste e do Sul do Brasil, além de fazer divisa com os Países Platina, com os quais o Brasil tem importantes elos de relações políticas, como pelo MERCOSUL⁹. Os municípios da sub-região sudoeste pelos quais a rodovia Régis Bittencourt passa são: Taboão da Serra, Embu das Artes, Itapequerica da Serra, São Lourenço e Juquitiba. De modo semelhante à rodovia Raposo Tavares, é nas proximidades destes trechos rodoviários que se desenvolveram e se concentram as atividades dessas cidades, com exceção de Taboão da Serra.

⁹ A sigla MERCOSUL (Mercado Comum do Sul) é a tentativa de integração econômica dos países da América do Sul, em específico os membros permanentes: Brasil, Argentina, Paraguai e Uruguai em estabelecer aumento na competitividade mundial.

A atual fase de expansão urbana da metrópole tem, nesses eixos rodoviários, a proximidade e a facilidade de acesso que explicam a atração de investimentos do setor imobiliário, que acabam se concentrando em suas proximidades. Ressaltamos, por outro lado, que a rodovia Régis Bittencourt encontra, na maioria dos municípios da porção sudoeste por que passa, algumas restrições por consequências de leis ambientais, o que dificulta a expansão territorial metropolitana em termos legalizados, mas que contrariamente resulta em algumas ocupações irregulares.

Desta maneira, podemos entender o porquê de o setor do mercado imobiliário aplicar maiores investimentos nas implantações de empreendimentos (condomínios e loteamentos fechados) no eixo da rodovia Raposo Tavares nos municípios de Cotia e Vargem Grande Paulista: para fins de repasse ao mercado imobiliário.

Além de esses municípios oferecerem muitos espaços de vazios urbanos dentro de seu perímetro urbano e uma infraestrutura já consolidada, as pessoas à frente dos planos de gestão pública desses municípios também contribuem para que se atraiam tais empreendimentos, com o fim de elevar a captação de verbas.

Na tabela a seguir, apresentamos algumas informações referentes aos municípios que compõem a sub-região sudoeste metropolitana: dados populacionais do último censo, realizado em 2010, e as estimativas populacionais em 2020, disponíveis no banco de dados do IBGE; vale destacar, nesse sentido, que não se realizou o Censo de 2020 por consequência da pandemia de COVID-19.

Tabela 01. Dados da população na sub-região sudoeste Metropolitana de São Paulo.

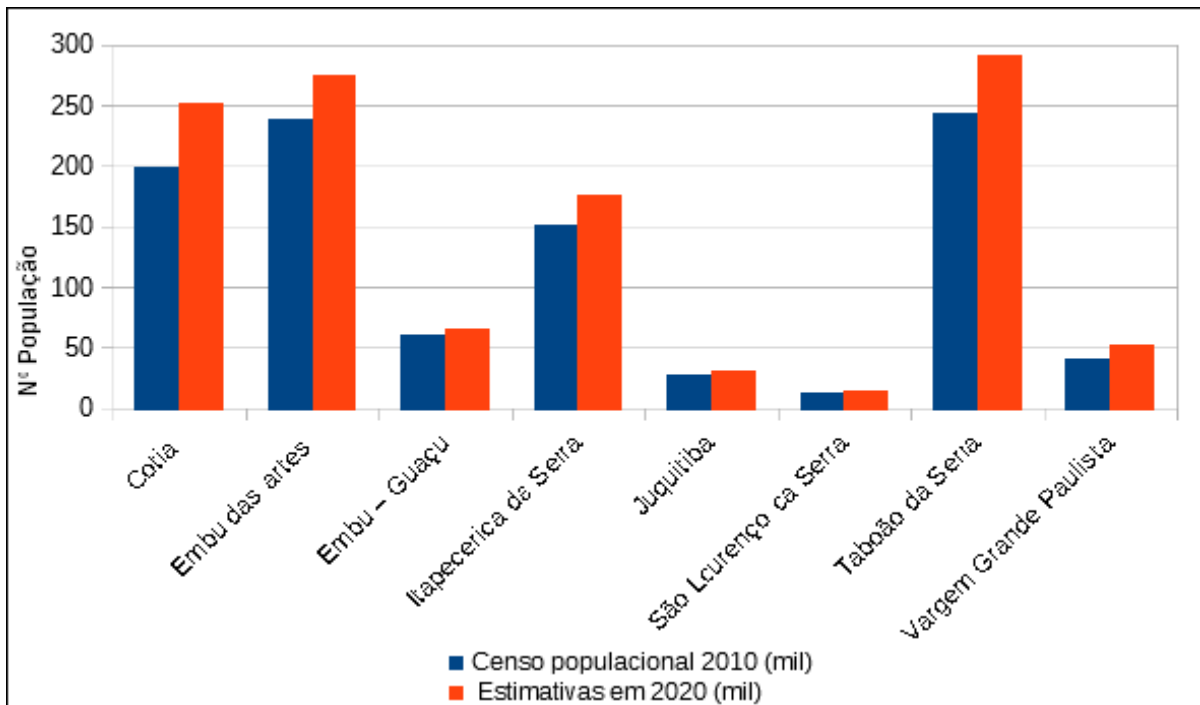
Municípios	Censo populacional 2010 (mil)	Estimativas em 2020 (mil)
Cotia	201,1	253,6
Embu das artes	240,2	276,5
Embu – Guaçu	62,7	67,7
Itapecerica da Serra	152,6	177,6
Juquitiba	28,7	31,6
São Lourenço da Serra	13,9	15,9
Taboão da Serra	244,5	293,6
Vargem Grande Paulista	42,9	53,4

Fonte: Dados disponíveis no site IBGE, 2020. Org. Pereira, J. da S., 2020.

De acordo com a tabela, podemos observar que, dentre os municípios que fazem parte da sub-região sudoeste metropolitana de São Paulo, Cotia é o que atingiu o maior número em crescimento populacional — relembrando que a interpretação recai sobre os anos apontados na tabela, de 2010 a 2020.

A partir da construção e organização dessa tabela, o gráfico de barras para ilustrar a diferença de crescimento populacional entre os municípios da região sudoeste metropolitana. E, também, quanto cada um deles mudou no intervalo de tempo de 10 (dez) anos.

Gráfico 01. População dos municípios da sub-região sudoeste metropolitana de São Paulo (dados em mil)



Fonte: Dados disponíveis no site IBGE. Org. Pereira, J. da S, 2019,

Analisando a tabela 01 e o gráfico 01, podemos observar que todos os municípios tiveram crescimento populacional no decorrer dos anos, mesmo que alguns tivessem um percentual de crescimento muito baixo em relação a outros. Nesse sentido, Cotia foi o que apresentou maior índice de crescimento no período.

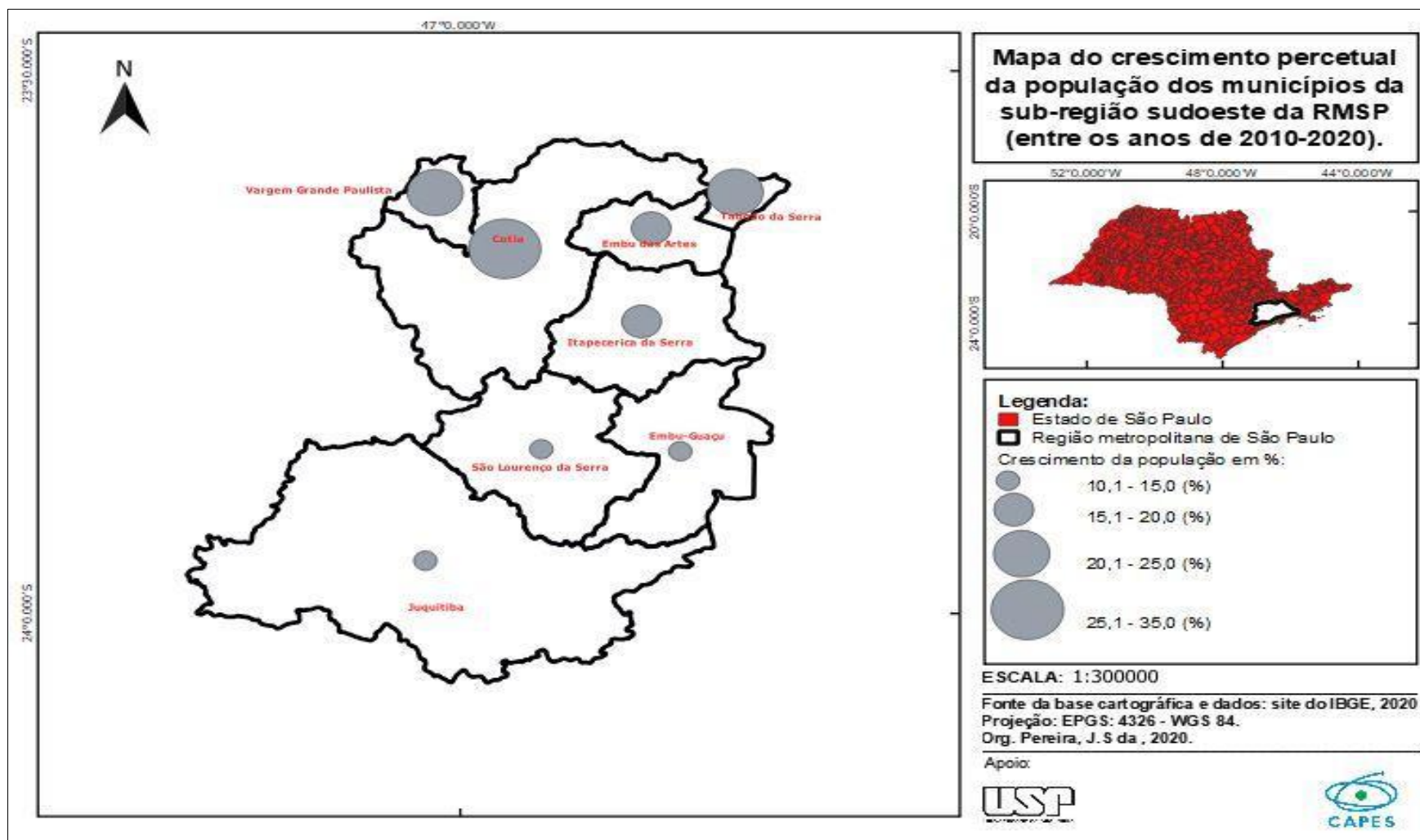
Destaca-se que neste período de dez anos Cotia recebeu, em números de pessoas, mais que toda a população de municípios como São Lourenço da Serra e Jujutiba, que integram a mesma região administrativa da região metropolitana.

Outra informação interessante a se considerar é que o município de Cotia oferece bastante potencial de crescimento vertical, ou seja, de ampliação da mancha urbana. Assim, o município é classificado como populoso, mas pouco povoado, diferindo de Taboão da Serra, que é um município bastante populoso e muito povoado ¹⁰, localizado na mesma porção sudoeste na região metropolitana de São Paulo.

Então, (figura 05) para ilustrar o crescimento populacional do sub-região sudoeste da região metropolitana de São Paulo, entre os anos de 2010 a 2020, para fins de apresentar a comparação entre-os municípios. Além disso, há a possibilidade de analisar a proporção territorial do aumento populacional com o tamanho.

¹⁰ Um país, estado, ou município muito povoado se trata de um território com alta concentração de pessoas. Esse índice se calcula pela porcentagem entre área e o número de pessoas na área referida.

Figura 05. Crescimento percentual da população dos municípios da sub-região sudoeste da RMSP (entre os anos de 2010 -2020)



Observando este mapa (figura 05) verifica-se em número de aumento populacional entre os anos de 2010 a 2020, que Cotia está entre aqueles que apresentou maiores percentual de crescimento, entre 25 (vinte e cinco) a 35 (trinta e cinco) por cento do total de sua população.

Ainda é válido apontar que a maioria da população do município de Cotia concentra-se próxima à rodovia Raposo Tavares. Ou seja, dentro do próprio município há uma distribuição espacial desigual da população.

Dessa maneira, e pela infraestrutura proporcionada pelo poder do Estado, os moradores da cidade de Cotia contam com a rodovia Raposo Tavares como a principal via de acesso à metrópole. A cidade, até os dias atuais, possui a maior parte de sua mancha urbana próxima a esse eixo, assim como a concentração das atividades urbanas.

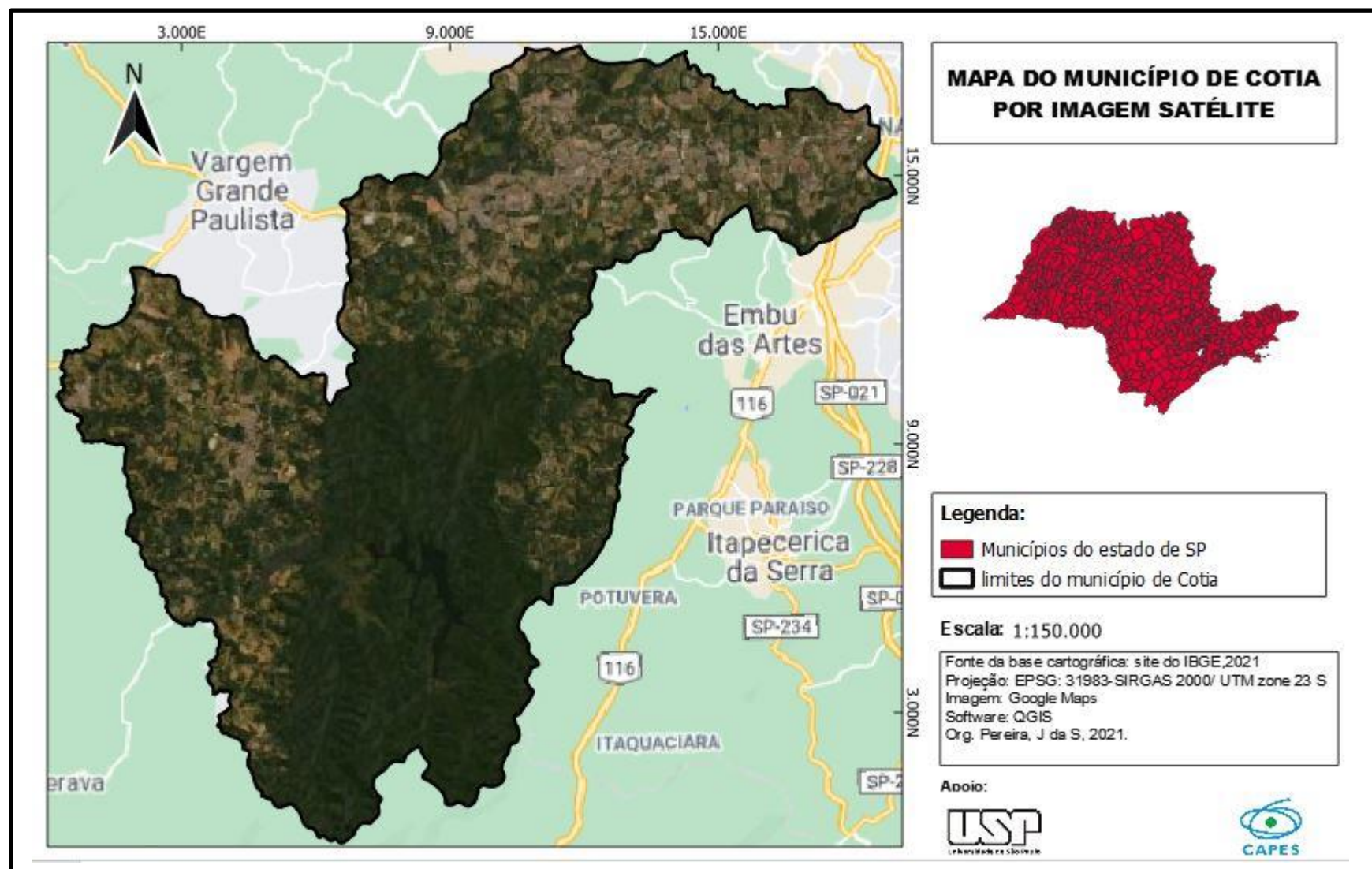
1.4 - O desenvolvimento da cidade de Cotia e os bairros em expansão urbana.

Deste ponto, seguiremos promovendo a discussão referente aos processos de atividades econômicas que auxiliaram no desenvolvimento da cidade de Cotia. Ademais, colocamos em destaque os processos de expansão urbana de alguns bairros e suas potencialidades em atrair setores imobiliários.

Aliás, é importante frisar que essa análise se aplica a alguns bairros selecionados, pois não é a intenção, neste debate, detalhar todos os bairros e vilas do município em estudo. Por isso, selecionamos os bairros Granja Viana, Santo Antônio do Portão e o distrito de Caucaia do Alto, cujas características, localização e principais atividades produtivas serão resumidamente apresentadas.

Para tanto, (figura 06) ainda mais específico da localização da porção sudoeste da região metropolitana de São Paulo, apresentando a dimensão territorial e a urbanização dentro dos limites do município de Cotia.

Figura 06. Município de Cotia por imagem satélite.



De acordo com a Figura 06, podemos observar que a porção territorial ao sul ainda possui muitos espaços com vazios urbanos, enquanto na região leste encontram-se as áreas com maiores urbanizações da cidade.

Quanto ao processo histórico, e baseando-se em Lemos (1972, p. 35), “as terras de Cotia foram cedidas em sesmarias a Fernão Dias Paes e a Gaspar Moreira, que fundaram uma capela a uns 5,5 quilômetros do sítio atual (não disse em que direção), acontecendo entre os anos de 1640 e 1670”.

Portanto, a cidade de Cotia originou-se de um pequeno povoado, o qual começou a se sustentar pelo oferecimento de serviços de hospedagem para viajantes que buscavam mercadorias entre São Paulo e Sorocaba. Nesse contexto, esta cidade do interior paulista foi a principal fornecedora de animais bovinos para serviços de arado, sendo que esse era o principal transporte Brasil colonial; assim, muitos itinerantes faziam repouso no pequeno vilarejo.

Ainda Lemos (1972, p. 38) aponta, que “na metade do caminho entre Sorocaba e São Paulo, não há dúvida de que um número muito grande de ranchos de tropeiros e casas de pousos se iria abrindo para atender aos viajantes”. Isso nos leva a interpretar a referida atividade como a primeira com fins econômicos para o desenvolvimento da cidade, pois impulsionou a ampliação do povoado local e o sustento das pessoas que residiam naquelas terras.

Com o declínio da atividade de transporte bovino, que ocorreu por consequência do avanço de outras tecnologias em meios de transportes, como o automóvel e também a ferrovia, essa rota deixou de ter tal importância para os comerciantes da capital paulista. Desse modo, como menciona Lemos (1972, p. 42), os moradores buscaram alternativas de sustento, já que “a cidade conservava seu precário equipamento urbano de sede de município, e alguns pequenos comércios e alimentos e roupas, especialmente para as populações rurais”.

É também importante frisar quão importantes foram as vias de acesso e circulação que integrariam as cidades de São Paulo e Sorocaba. Neste sentido, Cotia seria beneficiada, pois inevitavelmente estaria no caminho, por consequência de sua localização privilegiada. A isso associamos a colocação de Deák (2016, p. 15), de que “os conceitos de localização e espaço derivam da prática social da produção e reprodução dentro de uma divisão de trabalho, características de um modo de produção”.

Cotia volta a estabelecer outra atividade de sustento de seus moradores e desenvolvimento da cidade, especializando-se em fornecer alimentos de subsistência para a capital paulista. Naquela época, São Paulo já era detentora de um expressivo mercado consumidor na região, o qual necessitava do abastecimento de outros municípios e regiões do estado.

No início do século XX, a partir de processos de imigrações — sobretudo a japonesa, que se alocou no território do município de Cotia — deu-se o desenvolvimento da agricultura. A chegada desses novos moradores, nesse sentido, auxiliou no aumento da produção com a introdução de técnicas de monocultura, modernizando e ampliando as colheitas, o que alavancou a economia e conseqüentemente o desenvolvimento da cidade.

Segundo Lemos (1972, p. 45), Cotia “começou a se transformar, iniciou sua valorização de uma cultura intensiva horti-granjeira, em função do grande mercado consumidor paulista”. Visto que a cidade ficou distante das rotas de modernização, com a introdução da ferrovia entre os anos 1867 e 1890, também se distanciou da infraestrutura necessária para a atração industrial. Dessa maneira, Cotia ficou em atraso em relação a outras cidades que compõem a região metropolitana, principalmente àquelas cujos núcleos urbanos ficavam próximos dos eixos ferroviários.

O uso de transporte ferroviário para o deslocamento da população urbana foi um fator de bastante relevância para a expansão da metrópole e constituição de uma região metropolitana. Levando-se em conta que os primeiros operários de fábricas e os trabalhadores dos comércios que se concentravam em São Paulo preferiam (ou, ainda, podiam) residir em locais com os custos habitacionais mais baixos, o eixo ferroviário foi essencial para a locomoção dessas pessoas.

Assim, como o desenvolvimento da cidade de Cotia fica estagnado em relação à modernidade imposta pela atividade industrial, ainda por meio de atividades relacionadas ao campo, a região se especializa em fornecer produtos como batata e outros alimentos para o mercado consumidor da cidade de São Paulo.

Após a segunda metade do século XX, evidenciou-se o acelerado desenvolvimento das atividades industriais no Brasil, concentrado e instalado, com mais vigor, o setor industrial na região sudeste brasileira, mais especificamente na cidade de São Paulo e suas adjacências. Cotia, então, começa a ganhar notoriedade pela sua aproximação com a metrópole São Paulo, especialmente por já contar com condições de infraestrutura benéficas

para o escoamento da produção, além de possuir bastantes espaços não construídos em suas áreas urbanizadas.

A região sempre esteve a apresentar alguns fatores atrativos para abrigar o setor empresarial, como, por exemplo, a oferta de muitos espaços ainda desocupados pela urbanização. Tal fator influenciou a construção de amplos galpões, além disso, a vantagem de situar-se próxima à capital paulista tornou dinâmica a distribuição para o grande mercado consumidor, visto que a cidade de São Paulo e arredores permaneciam em contínuo processo de desenvolvimento urbano.

Para Carlos (1986, p. 141), a expansão industrial “passa a ocorrer a partir da capital em direção a outros municípios em busca de terrenos maiores com menores preços, ampla mão de obra barata, incentivos fiscais e uma rede de circulação eficiente, de rápida e fácil ligação com a capital metropolitana.” Atualmente, a cidade de Cotia continua em franco processo de expansão territorial urbana, ainda muito resultante da proximidade com a capital paulista.

O setor industrial, no município, não é mais o principal fator que está contribuindo para desenvolvimento territorial urbano da metrópole. Isto é, novos elementos podem ser considerados para a produção do espaço urbano de Cotia, destacando-se os inúmeros empreendimentos residenciais privados ou populares, muitos já habitados e diversos em fase de construção. Esse será um importante elemento de pesquisa para entendermos como está se dando a produção do espaço urbano em relação ao Sistema Capitalista, nesse sentido, partindo de uma escala local (município de Cotia), para regional, e até mesmo global, a partir da metrópole São Paulo.

A partir do século XXI, tem-se observado no município de Cotia múltiplos empreendimentos de acesso privado (condomínios e loteamentos murados) implantados de forma a expandir a cidade, cada vez mais consolidando uma imensa mancha urbana com a metrópole de São Paulo.

Assim, o município de Cotia vem sendo um dos mais expressivos da região metropolitana em se tratando do número de novos empreendimentos e também do crescimento populacional.

Há de se considerar outro importante fator para o desenvolvimento e dispersão territorial urbana da metrópole nessa região: a presença da rodovia Raposo Tavares. Isso porque, além de ter contribuído muito para a instalação de indústrias ao longo de seu eixo,

agora também tem servido como recurso atrativo para o setor imobiliário, que passa a se dedicar à implantação e vendas de empreendimentos residenciais.

No município de Cotia, a referida rodovia perpassa o território de leste a oeste, e é nas proximidades deste eixo que se concentra a maior parte da mancha urbana da cidade de Cotia.

De acordo com Carlos (1986), a existência da rodovia Raposo Tavares reforça o desenvolvimento da mancha urbana na direção Leste-Oeste como continuidade da metrópole. Uma vez que as políticas desenvolvimentistas no período dos governos militares pretendiam interligar todas as regiões brasileiras através de rodovias, substituindo a ferrovia. Neste momento, a rodovia Raposo Tavares, torna-se importante via para circulação e escoamento de mercadorias produzidas pelo setor secundário.

Recentemente, observa-se uma drástica alteração na configuração da paisagem do município, sendo muito comum nos depararmos com resquícios de atividades rurais em ambientes urbanos da cidade de Cotia. É neste momento que se presencia toda uma transformação nas características das atividades da cidade, além de se tornarem cada vez mais intensos os padrões de vida, assemelhando-se às populações que convivem nos grandes centros urbanos, tais como metrópoles.

Conseqüentemente, há um aumento da população residente no município de Cotia, tanto de classe média alta, quanto de classes com menor poder aquisitivo.

Quanto à classe média, essa foi atraída para a região por alguns loteamentos que ali se instalaram nos anos 1970. Observa-se, nesse período, o surgimento de sítios, chácaras e clubes, todos destinados ao lazer em fins de semana. Assim, uma população com melhor poder econômico e de consumo, que reside durante a semana na capital paulista, passa a se deslocar para Cotia aos finais de semanas e feriados em busca de áreas de lazer. É nessa circunstância, como bem lembra MOROZ (2002), que a área começa a apresentar acelerada perda de extensas porções de cobertura vegetal, muitas delas ainda de características nativas típicas do bioma da Mata Atlântica.

Outro grupo populacional de segmentos sociais com menor poder aquisitivo, constituído por migrantes vindos de várias regiões do país — sobretudo do Nordeste, mas também do próprio Sudeste, como, por exemplo, do sul do estado de Minas Gerais —, foi atraído pela oferta de empregos ocasionada pelas indústrias. Essa parcela da população passa então a residir nas zonas periféricas do município, ocupando áreas irregulares (locais sujeitos a inundações, por estarem próximos a várzea dos rios ou vertentes, ou com alta declividade,

estando sujeitos a deslizamentos em épocas de chuvas), favelas e cortiços. Assim, obteve-se como resultado um grande contingente populacional segregado vivenciado na cidade de Cotia.

Após os anos 2000, com o advento dos empreendimentos residenciais privados destinados a segmentos sociais de médio e de alto padrão, elevou-se a afluência de uma população com maior poder aquisitivo e de consumo residindo nessa porção metropolitana.

A cidade de Cotia passa a enfrentar cada vez mais problemas típicos das grandes cidades brasileiras, inclusive relacionados ao meio ambiente, tais como desmatamento de área verde e degradação ambiental (perdas de solos, contaminação dos recursos hídricos e poluição atmosférica); assim como às questões sociais, por exemplo, déficit habitacional, aumento nos índices de violência, desemprego, ineficiência do transporte público, falta de espaços físicos para educação, precarização da saúde, etc.

Nesse sentido, um componente importante a citar é o mercado imobiliário, que tem atuado de maneira expressiva sobre o território do município de Cotia na região metropolitana. Através da especulação imobiliária, esse mercado avança sobre áreas de reflorestamento ou fragmentos ainda remanescentes de vegetação nativa da Mata Atlântica.

O município de Cotia é majoritariamente composto por bairros que fazem parte da cidade; a partir deste ponto, iremos dissertar sobre o processo histórico da formação de seus principais núcleos urbanos, vilas e distritos. É importante explicitar que não estamos apenas tratando da parte histórica, mas também do período atual, ou seja, do desenvolvimento econômico e da expansão territorial de atividades urbanas.

Também é importante destacar breves definições do termo “bairro” que estamos aplicando. O IBGE (2010, p. 14) define como bairros “subdivisões administrativas normalmente estabelecidas nas grandes cidades, criadas através de leis ordinárias das Câmaras Municipais e sancionadas pelo prefeito”.

Segundo esses critérios, o município de Cotia possui bairros e sub-bairros, além de um distrito oficializado. Vale mencionar, aliás, que a intenção não é fazer um detalhamento descritivo desses espaços, mas sim apresentar a relevância que têm para a cidade e, assim, podermos realizar ponderações sobre como os espaços urbanos são diferenciados de acordo com os seus atrativos econômico e social.

Para a contextualização da formação da cidade de Cotia, cabe resgatarmos a importância de seu teor histórico. Dessa maneira, torna-se possível interpretar e tirar conclusões sobre o crescimento das atividades urbanas e populacionais que ocorrem no século XXI — sobretudo na última década, considerando a expansão territorial urbana através da produção da habitação residencial.

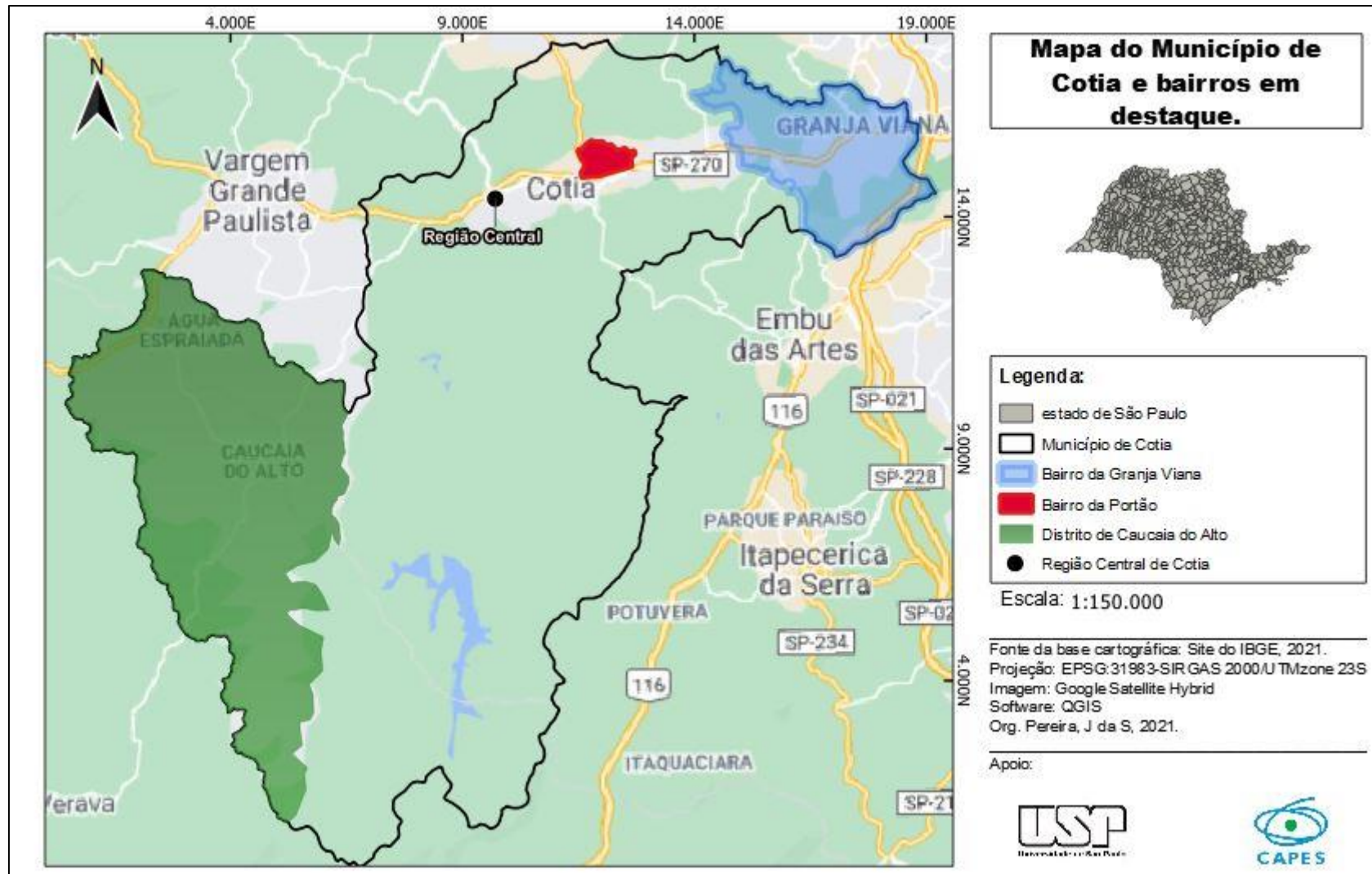
Para tanto, serão investigados os bairros com maiores índices de desenvolvimento para a economia e importância para os setores produtivos, sejam industriais ou agrícolas; isto é, aqueles relevantes para a expansão do território urbano. Nesse sentido, abrangem-se também os bairros com maior concentração de atividades de comércios, serviços públicos e privados e, por fim, aqueles com expressiva concentração residencial, seja de baixa renda ou de alto padrão de consumo.

Cabe avaliar o potencial dessas áreas e bairros da cidade de Cotia em atrair setores do mercado imobiliário. Afinal, a atuação da expansão urbana no município, no período atual, está ocorrendo de forma agressiva, principalmente pelas atividades da produção de habitação por condomínios e loteamentos fechados.

Destacaremos os bairros da Granja Viana, Vila Santo Antônio do Portão e o distrito de Caucaia do Alto; Além disso, é importante salientar que há outros bairros, tais como Atalaia, Parque Miguel Mirizola, Morro Grande e Jardim Leonor, que cumprem a função residencial e que estão, assim como a maior parte da cidade, se expandindo e desenvolvendo em termos de atividades urbanas.

Na figura 07, destaca-se os bairros da Granja Viana ao leste, na cor azul, próximo a região central o bairro Vila Santo Antônio do Portão na cor vermelha e ao sudoeste o distrito de Caucaia do Alta na cor verde.

Figura 07. Município de Cotia e bairros em destaque.



De início, o bairro da Granja Viana, localizado a leste da cidade, é formado por vários sub-bairros e vilas. Além disso, esse bairro se estende para outro município adjacente (Carapicuíba), configurando-se também como uma importante região para o poder local de Cotia, pela arrecadação de impostos e pelas atividades econômicas relacionadas ao setor industrial e de comércio.

Estima-se que neste bairro residem aproximadamente 30 (trinta) mil pessoas, além de os padrões de vida dos moradores apresentarem um poder de consumo de médio a alto; ou seja, são o segmento da população com maior poder aquisitivo da cidade.

Um dado importante referente ao uso e ocupação dessa porção do território é a alta concentração de atividades industriais, que ocupam mais de 50% do município. Esse fato é bastante notável, pois pode ser observado pelo grande número de galpões localizados às margens da rodovia Raposo Tavares, na cidade de Cotia.

A constituição do Bairro Granja Viana deveu-se à atuação da família Viana, que detinha a posse daquela região em sua fazenda. Relatos apontam que o Sr. Niso Vianna adquiriu mais terras do entorno, com o objetivo de produzir árvores de Eucalipto para a comercialização de madeira, pois o potencial de atrair setores da indústria já era bastante expressivo. Nos anos de 1930, começou a fragmentação do terreno em lotes residenciais para pessoas que trabalhavam na Cooperativa Agrícola de Cotia, e posteriormente, por volta dos anos de 1970, surgiram as primeiras glebas para a construção dos primeiros condomínios fechados no Bairro da Granja Viana.

Segundo Oliveira (2017), o desenvolvimento do bairro iniciou-se pela predominância econômica dos produtos agrícolas produzidos na Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC), sendo responsável pelo abastecimento de produtos alimentícios na metrópole de São Paulo.

Atualmente a Granja Viana oferece outras atividades urbanas, sendo as principais as atividades residenciais e industriais, além de outras como turismo (com o Kartódromo Internacional Granja Viana, Parque Cemucam e Templo Zu Lai) e comércios (como o “Centrinho” da Granja, que reúne, na Avenida São Camilo, inúmeras lojas de roupas, bares, lanchonetes e restaurantes). Também há variedades de supermercados ou hipermercados, além da recente construção do Shopping da Granja Viana, às margens do quilômetro 24 (vinte e quatro) da rodovia Raposo Tavares.

A figura 07, apresenta uma imagem no bairro da Granja Viana, as margens da rodovia Raposo Tavares. Em que é uma região comercial que atrai um público de alto poder de consumo, sobretudo residentes desta região e adjacências.

Figura 08. Imagem na rodovia Raposo Tavares no bairro da Granja Viana em Cotia



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2021.

Dessa maneira, descrevemos alguns dos sub-bairros e vilas que fazem parte da Granja Viana em Cotia. Podemos subdividi-la, nesse sentido, em bairros mais populares e mais nobres. Os primeiros com o preço do acesso à terra mais acessíveis e com menor poder aquisitivo necessário para consumi-los, como: Jardim Santa Izabel, Jardim Santa Maria, Jardim Guerreiro, Jardim Recanto Suave, Jardim Barbacena, Jardim do Engenho, Parque São Jorge, Jardim São Vicente, Moinho Velho e Parque Alexandre; enquanto que os segundos constituem-se de ocupações habitacionais com preços de imóveis mais elevados, consistindo em aglomerações de condomínios e loteamentos fechados, como: o Jardim da Glória, Parque Frondoso, Jardim Mediterrâneo, Chácara Eliana, Vila Santo Antônio, Jardim Fontana, Chácara Pavoeiro, Jardim Passargada, São Paulo II, Residencial Park e Vila de São Fernando.

Existem também inúmeros novos empreendimentos de condomínios e loteamentos fechados que já estão instaurados e outros em processo de expansão no bairro da Granja Viana. Esse, por sua vez, tem uma localização privilegiada, pois se desenvolveu às margens da rodovia Raposo Tavares, além de ser o bairro do município de Cotia mais próximo à metrópole de São Paulo. Além disso, o bairro também possui avenidas que dão acesso a

outras cidades da região, como à Carapicuíba, pela Avenida São Camilo, e à Embu das Artes, pela estrada do Embu, com acesso no quilômetro 26 (vinte e seis) da rodovia Raposo Tavares.

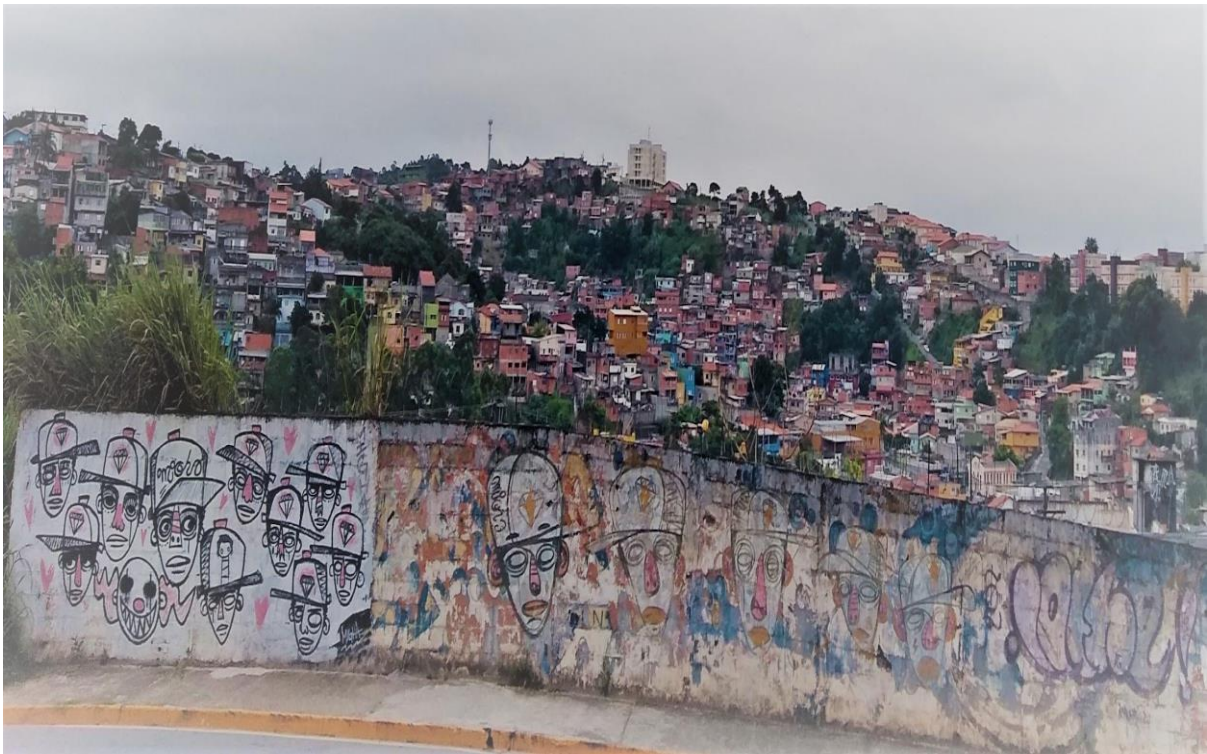
Quanto às linhas de ônibus, são várias as que integram a cidade de Cotia com a metrópole de São Paulo e outras cidades, como Carapicuíba, Alphaville em Barueri e Osasco. Mas, diferente do distrito de Caucaia do Alto, a Granja Viana não possui um terminal de ônibus, e sim um ponto final para as linhas municipais localizado no quilômetro 21 (vinte e um) da rodovia Raposo Tavares.

Outro que nos chama a atenção é o bairro da Vila Santo Antônio do Portão, pois é um dos mais populosos e urbanizados do município. Localizado a leste da cidade, porém próximo à região central, está entre os mais antigos aglomerados urbanos da região, assim como apresenta os maiores índices de atividades de funções comerciais e prestação de serviços em geral; mas é na questão de habitação residencial que oferece sua maior virtude para Cotia.

Dessa maneira, listamos os sub-bairros que integram o bairro da Vila Santo Antônio do Portão, sendo eles: Jardim Dinorah, Vila Clara, Parque Turiguara, Jardim Estela Maris, Jardim Nova Coimbra, Jardim Cotia, Jardim Rio das Pedras, Jardim Rosalina, Granja Caiapiá, Parque Rizzo. Nas últimas décadas observa-se, nessa porção territorial, a ampliação de empreendimentos imobiliários, tais como a expansão de condomínios fechados, de formas tanto horizontais quanto verticais.

Além disso, nele situam-se importantes atividades de comércio, tais como as redes de Hipermercados Extra, Supermercado Dia, Atacadão e outros menores, além de inúmeras redes de farmácias, padarias, bares, restaurantes e lojas em geral, com destaques a setores automotivos às margens da RRT. As atividades públicas também são destaques, como a Procotia, que oferece serviços administrativos em geral, e infraestruturas urbanas, por exemplo: escolas, pronto atendimentos de saúde, terminal de transporte e unidades de segurança. Há também muitas igrejas de diferentes crenças e praças, tendo destaque a Praça Japonesa, um dos cartões-postais da cidade.

Figura 09. Imagem de vilas no bairro do Santo Antônio do Portão



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2021.

Na imagem (figura 09), visualizamos uma parte do “Morro do Macaco”, assim chamado pelos moradores do aglomerado residencial do Jardim Cotia na parte do centro da imagem. Além desse, podemos observar outras vilas: esquerda o Jardim Coimbra, na parte superior uma parte do Jardim Turiguara e na parte da direita o Jardim Rio das Pedras, todos que fazem parte do bairro Santo Antônio do Portão.

Mencionemos também bairros do centro e adjacências, como: Parque Bahia, Vila São Joaquim, Granja Carolina, Jardim Leonor, Jardim Vanda, Jardim Nomura, Jardim Monte Santo, Vila Monte Serrat. Além de outros, na periferia da cidade, localizados a leste, norte, sul e oeste.

Ao Leste, situam-se os bairros e sub-bairros: Jardim Sabiá, Portal da Primavera, Jardim dos Ipês, Jardim Barro Branco, Parque Rincão, Jardim Rio Cotia, Nakamura Park, Recanto do Victor, Jardim Cláudia, Vila Jovina, Jardim Pioneira, Granja Clotilde, Bairro do Maranhão, Jardim Belizário, Jardim Eliana, entre outras pequenas vilas, como Adelina, Parque Miguel Mirizola, Jardim Nara Lúcia, Parque Monjolo, Jardim Nova Vida, Jardim Lajeado, Pitas, Parque das Rosas, Jardim Rosemary, Colinas de São Fernando, Chácara Roselândia e Parque Rizzo II.

Ao Sul da cidade de Cotia, encontram-se os bairros e sub-bairros do Jardim Araruama, Jardim Empírico, Recanto Arco Verde, Quitanda dos Angicos, Chácara Represinha, Jardim Nossa Senhora das Graças, Colinas de Cotia, Jardim Petrópolis, Jardim Arco-Iris, Jardim Santana, Morro Grande, Jardim Sandra, São Miguel, Jardim Panorama, Jardim do Museu, Jardim das Graças entre outras pequenas vilas.

Por fim, a oeste temos os bairros e sub-bairros do Jardim Atalaia, Outeiro de Passargada, Jardim Lavapes das Graças, Jardim Ísis, Parque Mirante da Mata 1 e 2, Paisagem Casa Grande, Chácara Recanto Verde, Jardim Santa Paula, Chácara Rincão e outras pequenas vilas.

Retomamos, com destaque, o distrito¹¹ de Caucaia do Alto, localizado na parte sudoeste do município. Estimativas apontam que atualmente esse bairro tenha aproximadamente 20 mil habitantes, número que vem aumentando aceleradamente em um curto período de tempo.

Quanto ao processo de formação, em 1944 Caucaia foi elevado ao reconhecimento de Distrito, a cujo nome se adiciona “do Alto” por consequência de sua formação geológica, que contém as altitudes mais elevadas do município, possuindo morros e colinas de 900 a 1400 metros acima do nível do mar. Também ressaltamos o aspecto da paisagem, que é bastante arborizada e tem abundante cobertura vegetal natural, ou seja, muitos fragmentos de mata nativa, resquícios da Mata Atlântica.

Historicamente a função de Caucaia para a cidade de Cotia sempre esteve relacionada a atividades do campo — agricultura e pecuária. Essa porção do território, ao longo do processo de desenvolvimento da cidade de Cotia, tem produzido e fornecido produtos para o mercado local, visto que era responsável pelas atividades de criação de animais e produtos hortifrutícolas para abastecer seu mercado do pequeno núcleo urbano antes de se tornar cidade, permanecendo com essas funções até os dias de hoje.

¹¹ O IBGE define distritos como unidades administrativas dos municípios que podem ser subdivididos em unidades administrativas denominadas subdistritos, regiões administrativas, zonas ou outra denominação específica.

Figura 10. Imagem de Vilas do Distrito de Caucaia do Alto.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020

Na imagem (figura 10), podemos observar a geomorfologia com bastante morros, em que apresenta uma urbanização de característica residencial, com a presença da vegetação arbórea. Informamos que o Distrito de Caucaia do Alto é a região de maior altimetria do município de Cotia, portanto, é também aquela com menores temperaturas e de bastante neblina.

Um dos fatores que nos ajuda a entender o desenvolvimento das atividades produtivas em Caucaia foi a ocorrência, em 1935, da inauguração do trecho ferroviário de Santos – Mairinque¹², o que auxiliou na manutenção da importância do distrito para o município de Cotia.

Como os bairros centrais em Cotia, assim como outras cidades da região metropolitana, não usufruíram do desenvolvimento e da transformação ocasionados pela implantação ferroviária, não foram em um primeiro momento atrativos ao setor industrial; diferente de outras partes do município, que se desenvolveram tanto pela ferrovia, que alcançaram sua emancipação de Cotia. Hoje, entre as emancipadas, constam as cidades de

¹² Trecho da Linha da Estrada de Ferro Sorocabana, que liga a cidade de Santos à cidade de Mairinque, passando por São Roque, Cotia, Itapeverica da Serra, Embu Guaçu, São Paulo, Cubatão e São Vicente.

Itapevi, Jandira e Carapicuíba, da sub-região oeste metropolitana, que faziam parte do município de Cotia.

No período atual, Caucaia do Alto é um dos distritos que mais tem apresentado crescimento populacional. A procura por essa região concentra-se na função residencial, visto que tem atraído a instalação de diversos empreendimentos imobiliários em sua região, mas também pelos baixos custos de acesso à terra. Isso ocorre por conta do distrito se situar mais à periferia da cidade de Cotia e também da metrópole de São Paulo, logo é a porção do município que oferece menos serviços em infraestrutura urbana.

Nesse sentido, é relevante elencar as inúmeras vilas caracterizadas como moradias urbanas que compõem o distrito de Caucaia do Alto: Vila São Roque, Planalto, Jardim São Luiz, Vila Santa Catarina e Jardim Primavera, localizados próximos ao centro de Caucaia do Alto. Já um pouco mais afastados da região central, considerados como periferias do distrito de Caucaia, estão: Jardim Monte Verde, Água Espraiada, Jardim Rosa Azul, Alto de Caucaia, Jardim dos Pereiras, Jardim dos Oliveiras, Jardim Japão, entre outras pequenas vilas.

Apesar de essa localização estar em crescente dinâmica de transformação do espaço, a expansão de atividades urbanas tem consequentemente aumentado por conta das implantações de empreendimentos imobiliários. Ainda, Caucaia do Alto é a porção de Cotia que possui a maior predominância de atividades rurais no município.

Então, é muito comum observar, no centro do distrito, uma paisagem tipicamente urbana, com concentração de comércios, lojas, postos de gasolinas, bares e restaurantes, mas também com muitas atividades rurais, como passeatas a cavalo e transporte com charretes, uma característica que se assemelha a pequenas cidades do interior que exercem funções de atividades do campo.

Quanto à localização, para se chegar até o distrito de Caucaia do Alto do Centro da cidade de Cotia a alternativa mais utilizada é a rodovia Raposo Tavares: no quilômetro 39 (trinta e nove) se acessa a estrada de Caucaia do Alto, a qual se percorre por aproximadamente 10 (dez) quilômetros até que se chega ao centro do distrito. Há também outras alternativas de rotas, por exemplo, pelo bairro do Morro Grande. Quanto a outros municípios próximos, é possível chegar ao centro de Caucaia do Alto, sem precisar passar por Cotia, das cidades de Vargem Grande Paulista, São Roque, Ibiúna, São Lourenço da Serra e Jujutiba.

A integração por transporte coletivo do distrito com o município de Cotia tem as linhas diárias e constantes em intervalos de 30 (trinta) minutos, que integram com o Terminal de Cotia. Além dessas, há uma linha com o Bairro do Portão e também uma linha que integra diretamente o distrito de Caucaia do Alto com a metrópole São Paulo, tendo como destino o metrô São Paulo Morumbi (linha Amarela); esta última linha, porém, não funciona aos finais de semanas e feriados.

Fato é que moradores da periferia de Caucaia do Alto utilizam até 3 (três) transportes coletivos dentro do próprio município. Por exemplo, uma pessoa que reside no Jardim Monte Verde tem que usar uma condução até o terminal de ônibus de Caucaia, depois outro até o terminal de Cotia e, de lá, mais um para o Bairro da Granja Viana.

Os bairros da cidade de Cotia, em sua maioria, exercem atividades urbanas com a função de habitação e, embora existam muitas moradias de alto e médio padrão de consumo, predomina a população residente em bairros e sub-bairros com carências em infraestrutura de serviços urbanos. Há consideráveis atividades que ocupam o espaço urbano como a industrial, que se localizam em sua maioria nas dependências do bairro da Granja Viana e adjacências próximas à Rodovia Raposo Tavares. Enquanto isso, as atividades urbanas de comércio e prestações de serviços em geral situam-se predominantemente na região central da cidade de Cotia, ou nos bairros com maiores índices populacionais da cidade, como melhor acesso à infraestrutura e também próximos à rodovia Raposo Tavares.

No distrito de Caucaia do Alto trava-se uma disputa administrativa, pois a luta pela emancipação para que se crie um novo município ainda está recorrentemente em pauta. Essa região, para a cidade de Cotia, é uma das que mais arrecadam com atividades produtivas do setor primário. Além disso, na última década observa-se a dinâmica em expansão de atividade urbanas, especialmente através de empreendimentos imobiliários com implantações de condomínios e loteamentos fechados. Nesse sentido, o fato de possuir ainda muitas porções territoriais caracterizadas como espaços do meio rural, contendo chácaras de áreas de lazer, há um interesse por seu potencial atrativo para investimentos imobiliários, sobretudo para o poder público local.

CAPÍTULO 2 - Funções urbanas de Cotia na região metropolitana de São Paulo.

Neste capítulo, nos dedicamos a dissertar sobre as funções urbanas que a cidade de Cotia exerce, sobretudo a importância de suas atividades econômicas para a região metropolitana de São Paulo. O objetivo é estabelecer a compreensão do processo de urbanização vinculada aos elementos produtivos do município, mais especificamente avaliando-os em determinados períodos.

Para Santos (1997, p. 50), a função urbana “sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa”. Portanto, as cidades capitalistas contemporâneas têm intensificado o processo de especificar-se em algum feito produtivo.

No tocante ao processo de globalização, têm se intensificado cada vez mais, entre as nações, as trocas comerciais, a exploração dos recursos naturais e a produtividade. Além disso, o aumento da competitividade do mercado exterior tem exigido das cidades que sejam dinâmicas e concentrem funções particulares com o potencial local.

Entretanto, os grandes centros urbanos, principalmente aqueles classificados como metrópoles nacionais ou globais, têm ampliado suas diretrizes de funcionalidade sobre as cidades menores. Também podemos, nesse sentido, apontar a diversidade de atividades que elas podem oferecer.

Acerca do período atual, Carlos (1981, p. 90) aponta que o “espaço é produzido para atender as necessidades da produção e da circulação de mercadorias, visando o funcionamento perfeito do ciclo do capital”. Neste sentido, as cidades contemporâneas mais desenvolvidas realizam múltiplas funções, cabendo às cidades menores, que são polarizadas por uma metrópole, exercerem apenas uma ou duas atividades como principal força de recurso e especificação produtiva.

Sendo assim, o setor industrial foi e ainda é um dos fatores de bastante cotação para o PIB de muitas cidades brasileiras, mas outras funções têm aumentado a importância de suas atividades para a economia dos municípios. Na região metropolitana de São Paulo, destacamos o aumento das atividades do setor de comércio e serviços, ainda que a função da habitação residencial esteja ampliando suas contribuições para a economia como exercício produtivo.

Podemos dividir as atividades produtivas da cidade de Cotia por períodos e em funções: as atividades agrícolas, até meados do século XX; depois o setor industrial começou a se destacar após o desenvolvimento nos anos 70; no começo do século XXI ocorre o

crescimento de atividades de comércio e serviços; e, atualmente, observa-se a ampliação da função da expansão dos espaços de habitação residencial, em especial os loteamentos e condomínios fechados.

Segundo Santos (2018, p. 30), “em virtude da existência dessa correlação entre urbanização e industrialização, muitos são levados a transpor os resultados obtidos em uma escala histórica e comparar sua revolução industrial ao que esses começaram seu processo de industrialização”.

O cotidiano em uma metrópole, por exemplo na cidade de São Paulo, exige uma concentração de atividades e aglomeração de atividades urbanas em estágio cada vez mais intenso. Ou seja, as manifestações de uma sociedade se adequam às características urbanizadas; entretanto, a dificuldade em residir próximo ao local de trabalho, estudo ou eventos culturais, torna a facilidade de acesso a esses ambientes um privilégio de uma pequena parcela da população que tem poder aquisitivo de consumo de mais alto nível, pois alocam-se em áreas que oferecem mais infraestrutura urbana de acordo com o preço de acesso.

Em Cotia, todas as funções de produção econômica tiveram relevância para o desenvolvimento e expansão do espaço da cidade. Fato é que a cidade continua em processo de desdobramento e busca desempenhar outras maneiras de continuar produzindo e reproduzindo, de acordo com a estratégia política e a potencialidade que envolvem a região metropolitana de São Paulo.

Foi nesse contexto que a cidade de Cotia buscou direcionar sua especialidade em desenvolvimento para atividades do setor industrial, principalmente no bairro da Granja Viana, próxima à localização da rodovia Raposo Tavares. Até os dias de hoje, o município possui um vantajoso setor empresarial com diversos galpões de indústrias, sendo uma das mais expressivas na contribuição per capita para sua região.

Além disso, o setor industrial da cidade de Cotia é responsável por empregar uma considerável parcela da população de seu município, como também atrai residentes de cidades vizinhas, como, por exemplo, residentes das cidades de Vargem Grande Paulista, Itapevi, Carapicuíba e da própria cidade de São Paulo.

Por localizar-se próxima à metrópole de São Paulo, Cotia sempre se desenvolveu economicamente beneficiando-se desse setor produtivo, inclusive no final do século passado, como já vimos no capítulo anterior. Nesse sentido, direcionamos o enfoque às funções mais relevantes para o desenvolvimento de suas atividades urbanas, assim como

buscaremos investigar as tendências que apontam para as caracterizações de funções do presente e potencialidade para o desenvolvimento futuro.

As funções de produção econômica tiveram relevância para o desenvolvimento e expansão do espaço da cidade de Cotia. A propósito, não necessariamente o setor industrial foi o único fator conseqüente das atividades urbanas, e nem pela diminuição de sua relevância para o PIB do município deixaram de ser importantes.

Em circunstância do desenvolvimento da cidade de Cotia, o processo de desdobramento e ampliação do setor industrial, não foi único. Outras alternativas de produção com o objetivo de elevação econômica foram adquiridas desempenhando outras maneiras de continuar produzindo e reproduzindo. Uma dessas estratégias consistiu em atuações no desenvolvimento do mercado imobiliário, o qual oferece grande potencialidade na região metropolitana de São Paulo.

Mas, antes de nos aprofundarmos nesse assunto, é importante destacar como outras atividades contribuíram para o processo de desenvolvimento da cidade de Cotia. São elas as áreas de lazer para fins de semana, as chácaras de veraneios, sítios de recreação de animais e os clubes de campo.

Desse modo, pode-se realizar um questionamento interpretativo do atual período, além de possível direcionamento sobre o que a função da cidade de Cotia pode ofertar para a região metropolitana de São Paulo. A atividade de habitação residencial, por sua vez, apresenta diferentes características para atrair investidores e consumidores, ampliando assim o espaço urbano metropolitano e sobretudo o do município.

2.1 - Atividades do setor industrial no município de Cotia

O setor da indústria consistiu em uma das importantes atividades produtivas para o desenvolvimento urbano e ampliação populacional na cidade de Cotia, principalmente da década de 70 à de 90. Ainda hoje, esse segmento produtivo tem bastante relevância no PIB municipal, sobretudo para a região metropolitana de São Paulo.

Segundo Lemos (1972), a primeira indústria instalou-se no município de Cotia no ano de 1952, a partir de então teve início o novo desdobramento produtivo, ao qual se seguiram conseqüências na expansão territorial urbana de Cotia. Mas, durante as duas décadas anteriores (entre 50 e 60), o desenvolvimento teve características tímidas e com pouca expressividade nas transformações da cidade.

Reiteramos que Cotia esteve em atraso das atividades produtivas industrial e conseqüentemente da expansão territorial urbana, quando comparada a outros municípios que integram a região metropolitana de São Paulo. Sendo que “o período do desenvolvimento da ferrovia ficou à margem, assistiu, a partir de 1970, à instalação da indústria nos seus limites municipais, particularmente espacial” (Carlos, 2008, p. 103).

Prerrogativas nos levam a interpretar por que somente a partir do período da década de 70 a indústria busca Cotia como local para instalar-se e desenvolver-se. Desse modo, destacamos o fator da localização e a disponibilidade de grandes terrenos para a instalação industrial.

A localização é um dos elementos a se considerar para compreender o crescimento econômico e a expansão do espaço urbano da cidade de Cotia. Nesse sentido, a proximidade com a cidade de São Paulo é um fator positivo no que se refere ao desenvolvimento do município desde o início de sua formação, o que se intensificou ainda mais com a concretização da metrópole de São Paulo.

Além disso, o município de Cotia conta com uma disponibilidade territorial que lhe permitiu oferecer muitos espaços não urbanizados, além de localizar-se próxima a São Paulo, visto que para o setor industrial tal combinação facilita no escoamento da produção em maior velocidade para o consumo. Além disso, temos de enfatizar que os terrenos e glebas na periferia metropolitana possibilitaram a instalação de galpões em tamanhos maiores do que na metrópole, enquanto os preços para ocupação da terra eram mais baratos e maiores.

Além dos fatores elencados acima, outro motivador para que o setor industrial buscasse expandir-se para Cotia foram os incentivos do poder público local, com as isenções de tributos territoriais. Carlos (2008, p. 106), acerca disso, aponta que:

As leis de incentivo econômico, criadas pela prefeitura, estimulam a localização industrial. Em 1971, por exemplo, o então prefeito Sr Kenji Kira promoveu o Plano Diretor, tendo como uma das diretrizes os distritos industriais a partir de inserção e impostos por 10 a 20 anos (CARLOS, 2008, p. 106).

As atividades industriais adentraram no município seguindo a expansão que acompanha a rodovia Raposo Tavares do sentido leste para oeste, ou seja, da cidade de São Paulo em direção à região central da cidade de Cotia, ou, ainda, no sentido da metrópole para a periferia da região metropolitana.

Como já apontado no capítulo anterior, a urbanização introduziu-se em Cotia pelo bairro da Granja Viana, o que pode ser observado até os dias de hoje, sendo o bairro mais industrializado no município de Cotia. Ainda assim, a concentração do setor industrial iniciou-se próximo ao eixo rodoviário, embora sejam visíveis muitas indústrias próximas à rodovia Raposo Tavares, houve expansão para as proximidades e outros bairros mais afastados da cidade.

Figura 11. Imagem de galpões industriais às margens da rodovia Raposo Tavares.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020

A imagem (Figura 11) é um exemplo dos muitos galpões do setor industrial às margens da rodovia Raposo Tavares. Este em questão é localizado no quilômetro 28 (vinte e oito), fazendo parte da região da Granja Viana em Cotia. A facilidade de acesso ao eixo rodoviário é um dos fatores que levou algumas empresas a procurarem se instalar, quando não é às margens, em até 1 (um) quilômetro de distância da rodovia, formando um raio de ocupações desta atividade produtiva no município.

Carlos (2008, p. 103) afirma que “as transformações em Cotia, ocorrem a partir dos anos 70, baseadas na atividade industrial, invertem o processo, levando a uma intensa valorização das áreas e expulsando outras atividades para o interior, ou, ainda, para outros municípios”. Principalmente nas regiões mais próximas à São Paulo — neste caso, o bairro

da Granja Viana — situam-se as porções territoriais com os preços mais elevados por metro quadrado da cidade.

É interessante destacar, também, que o bairro da Granja Viana concentra a parcela de população com o maior poder aquisitivo do município. O oposto ocorre no distrito de Caucaia do Alto, onde o fato de situar mais a periferia da cidade de Cotia, maior parcela das uso do solo é rural, neste caso, possui terras mais baratas. Portanto, resultou em um movimento de ocupação periférica, predominando a menor renda econômica familiar.

Ao longo da rodovia Raposo Tavares no município de Cotia, além da Granja Viana, bairros como: Rio Cotia, São Vicente, Parque Rincão, Vila Jovina, Jardim Caiapia e Santo Antônio do Portão possuem, até os dias atuais, bastantes atividades urbanas do setor produtivo industrial, visto que, nesses espaços, muitas empresas possuem grandes construções de galpões.

Nos dias atuais, as características do setor industrial na cidade de Cotia nos dias atuais, apresenta-se de maneira dispersa pelo território do município. Em nossa interpretação, isso se deve ao fato de o município dispor de bastantes recursos territoriais e também pela expansão do espaço urbano com melhor infraestrutura, principalmente pelas ações do poder público.

Quanto aos setores industriais que se instalaram no município de Cotia, podemos argumentar que entre as décadas de 70 e 80 predominaram as atividades de bens não duráveis, como produtos alimentícios, químicos e medicamentos. Atualmente, apesar de ainda existirem esses ramos citados, outros setores industriais procuram a região para se desenvolverem, aumentando as atividades das indústrias de bens de consumo, tais como de peças automotivas, eletrônicas, construtoras, de prestações de serviços e comerciais.

Seguindo o processo industrial da cidade de Cotia, os primeiros setores industriais atuantes foram o têxtil, de peças automobilísticas, alimentício, farmacêutico e imobiliário. Nesse sentido, essa função produtiva é ainda muito relevante para a arrecadação do PIB do município, além de elevar as outras atividades urbanas, como de comércio e prestações de serviços.

Podemos identificar na cidade de Cotia no século XXI, portanto, uma industrialização bastante diversificada, mas, ainda assim, com atividades voltadas em sua maioria a atender as exigências para região metropolitana de São Paulo.

Portanto, acerca do crescimento populacional, apontou Lemos (1972, p. 136) que “o desenvolvimento industrial trouxe consigo um grande aumento demográfico”. Diante disso,

podemos também afirmar que esse fator fez com que o desdobramento das atividades urbanas se ampliasse de maneira expressiva na cidade para outras atividades características do espaço urbano.

Neste momento, ocorre a ampliação e formação de novos bairros de habitação residencial, principalmente de uma população de baixa renda, mais especificamente composta por trabalhadores das fábricas que se instalaram na cidade de Cotia.

Mas, por outro lado, Carlos (2008) frisa que:

O grande crescimento da população do município não se liga exclusivamente à instalação da indústria, mas à expulsão de uma parcela significativa da população da metrópole, tanto a de baixa renda quanto a de alto poder aquisitivo, que transformam Cotia em área dormitório (CARLOS, 2008, p. 104).

Assim, um segundo momento da fase industrial na cidade, e cuja importância vale destacar, ocorreu a partir da década de 90, quando já havia uma estagnação da expansão industrial no município. Entretanto, podemos identificar que o setor industrial não deixou a cidade de Cotia, mas, sim, diminuiu por um período o crescimento dessas atividades. Por outro lado, observam-se nos dias atuais novas construções de galpões espalhadas pelos mais diversos bairros que integram a cidade.

Ainda, Carlos (2008, p. 131) aponta que “a facilidade de acesso, acelerando a rotatividade do capital, promove uma concentração dos centros de produção (Cotia) perto dos centros de mercado de produção, de mercadorias, de mão de obra e de capital”.

De acordo com o quadro 01, os dados das empresas do presente, de maior capital que atuam e estão implantadas no município de Cotia. Os dados foram adquiridos no site da Econodata, que permitiu a classificação dessas empresas.

Quadro 01. Empresas do setor industrial instaladas no município de Cotia - SP.

Posição	Empresa	Ramo de atividade	Localização/ bairros
1º	TMT Participações e empreendimentos LTDA	Imobiliário	Vila Jovina
2º	Celtic Patrimonial S/S LTDA	Serviços financeiros	Jardim Passagarda
3º	Arcaju-Empreendimentos e participações LTDA	Imobiliário	Chácaras ondas verdes
4º	Vale's Administração e Incorporação LTDA	Construtora imobiliária	Jardim Colibri
5º	Kaiser Participações e Empreendimentos LTDA	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Granja Viana
6º	Cia Imobiliária João Machado S/S LTDA	Imobiliário	São Paulo II
7º	Demolidora ABC LTDA	Construtora	Jardim Lambreta
8º	LC Invest administração LTDA	Serviços financeiros	Parque São Jorge
9º	Ferreira e Leopoldo Participações e Empreendimentos LTDA	Imobiliário	Parque Don Henrique
10º	J.M.G Participações LTDA	Serviços financeiros	Parque São Jorge
11º	BPA Consultoria e Participações LTDA	Corretagem	Vila de São Fernando
12º	Bopi Administração de Bens S/S LTDA	Imobiliário	Horizontal Park
13º	Planun Projeto e Planejamento LTDA	Construtora	Granja Viana
14º	Dualibi & Associados Empreendimentos e participações LTDA	Imobiliário	Parque Don Henrique
15º	Loteamento Jardim Samambaia	Imobiliário	Jardim Santa Paula

Fonte: Econodata, **Org.** Pereira, 2020.

Observando o quadro 01, das 15 (quinze) empresas elencadas, podemos considerar que todas estão relacionadas às atividades de produção imobiliária, desde empresas de construtoras até de serviços financeiros. Um fato que nos chama bastante atenção é que a cidade de Cotia, em termos de indústria, concentra muitas empresas de atuação nos setores alimentício, farmacêutico e de comércios. Ademais, são esferas industriais que empregam

elevados números de pessoas exercendo atividades de trabalho, porém não apresentam entre as maiores.

Outro fato observado na tabela é que a ampla maioria das empresas de maior capital localizam-se instaladas no bairro da Granja Viana; sendo que, das 15 (quinze) empresas apresentadas na tabela, apenas 3 (três) estão em outros bairros do município, no caso: Vila Jovina, Parque Don Henrique e Santa Paula.

No século XXI, a produção da habitação residencial é uma das atividades urbanas que se desenvolveu mais expressivamente na cidade de Cotia. Então, pode-se compreender a razão de empresas do setor imobiliário apresentarem destaques econômicos como apontados na tabela.

Com o fenômeno da desconcentração industrial¹³, principalmente de setores de indústrias de base e montadoras automobilísticas da região sudeste em São Paulo, Cotia busca em outros ramos para a indústria para continuidade da amplificação de suas atividades produtivas e do desenvolvimento econômico. Dessa forma, a expansão do espaço urbano através da produção e reprodução aparenta ocorrer pela função residencial, sendo essa a estratégia utilizada pela cidade no momento atual.

2.2 - Atividades de comércio e serviços na cidade de Cotia.

As atividades de comércio e serviços são fatores que, além da indústria, contribuíram muito para o desenvolvimento e crescimento econômico da cidade de Cotia. Especialmente porque, nas últimas décadas, esses segmentos têm se ampliado e expandido em território nacional, conseqüente por causa de fusões empresariais e programas de incentivo ao grande, médio e pequenos negócios junto ao setor do capital financeiro.

Nos dias de hoje, não há a carência de o morador cotiano deslocar-se até a metrópole São Paulo para adquirir produtos que atendam suas necessidades de consumo diário. Isso porque, até o início da década de 90, havia poucas lojas de roupas, calçados, eletrodomésticos e supermercado na cidade de Cotia, o que fazia com que a população procurasse na capital melhores preços e maior variedade de produtos.

Hoje, por outro lado, Cotia possui bastantes lojas, supermercados e serviços em geral já podem ser realizados na cidade, com preços e qualidade semelhantes aos que se encontram na metrópole de São Paulo.

¹³ A desconcentração industrial se refere ao fato de que muitas empresas e indústrias deixaram a região sudeste, principalmente São Paulo, para se distribuir em outras regiões do Brasil, principalmente a Região Sul e também o Nordeste brasileiro. Isso ocorreu muito em decorrência dos incentivos fiscais ofertados pelo poder público local desses estados e respectivos municípios.

Segundo Santos (1997, p. 18), “na medida em que função é a ação, a interação supõe interdependência funcional entre os elementos”. Ou seja, conforme o elemento consegue se desenvolver, outros fragmentos que compõem o espaço tendem a se reproduzir. Além disso, esse momento permite-nos inserir uma interpretação de relação entre os elementos; a função, ao desenvolver-se devido ao seu processo, tende a expandir o urbano, o que é direcionado pela estrutura atuante no espaço urbano.

Entretanto, aqui daremos foco às atividades da função urbana de comércio e à prestação de serviço, como, por exemplo, varejos de roupas e atacadistas, assim como redes bancárias. Essas atuações fazem parte de um fragmento do setor terciário¹⁴ da produção.

Na cidade de Cotia, são muitas as atividades relacionadas a comércios e prestações de serviços; todas elas, por sua vez, têm relevância e contribuem para a arrecadação econômica, auxiliando no desenvolvimento da cidade. Portanto, focaremos naquelas que entendemos como expressivas na função urbana.

Nesse sentido, podemos descrever que, acerca do setor de comércio de lojas e varejos da cidade, há uma concentração dessas atividades na Rua Senador Feijó e proximidades, além das expansões nas avenidas Prof. José Barreto e Av. Nossa Senhora de Fátima. Ademais, nas proximidades com a rodovia Raposo Tavares, há muitas lojas, supermercados e restaurantes alocados no município de Cotia.

Importante destacar que o comércio da cidade de Cotia necessitava de desenvolvimento durante o período de auge do setor industrial no município. Lemos (1972, p. 127) apontava, em seus estudos, sobre o atraso que “além de pobre, visando ao abastecimento de necessidades urgentes, o comércio cotiano carece de lojas atacadistas e possui muito poucas lojas varejistas”.

Ou seja, atendia apenas produtos básicos para atender o comércio local, com pequenas lojas de roupas, alimentos, farmácias, entre outros produtos mais básicos. Atualmente, podemos afirmar que o setor de comércio da cidade tem evoluído, apesar de não ser um destaque para a região metropolitana de São Paulo. Mas, por outro lado, gera bastante movimento da população local e do distrito de Caucaia do Alto, além de atrair população de municípios próximos e menos desenvolvidos, como Vargem Grande Paulista e Ibiúna.

¹⁴ O setor terciário se trata de um dos componentes que integram a divisão dos setores econômicos. Nesse sentido, o setor primário abrange atividades como: agricultura, pecuária, pesca e extrativismo (mineral, animal e vegetal); o setor secundário, de atividades industriais (produção de bens e consumo); e o setor terciário, de atividades como comércio em geral e serviços (transporte, serviços públicos, setor financeiro, etc).

Conforme as atividades de comércio e serviços se ampliam pela cidade e oferecem serviços semelhantes aos já existentes na metrópole, a população diminui o deslocamento para consumir em outros municípios e faz crescer esta função em Cotia. Fato que Lemos (1972, p. 133) já nos apontava é que este

[...] é o processo que vai chegando a Cotia através de São Paulo, mas que se faz sentir nas lojas de material de construção de abundância de edificações novas que se levantariam diariamente. Aparecem novos estabelecimentos comerciais de artigos de consumo para satisfazer essa população, que aumentou nos últimos anos.

Hoje, na cidade de Cotia, podemos observar bastantes redes de mercados e atacadistas de alimentos, assim como muitas empresas de *fast food* que implantaram suas lojas na cidade, por exemplo, McDonald's, Habib's, Ragazzo, etc. Um dos mais importantes mercados, e também um dos pioneiros na cidade, refere-se ao grupo de Supermercados Pedroso; além de outros, como Hipermercado Extra, Giga, Serrano, Dia, atacadão, etc.

Figura 12. Imagens de áreas de comércio em Cotia



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020

Das imagens acima, a figura 12 (a) refere-se ao supermercado Extra, localizado próximo região central da cidade, no bairro do Portão, foi um dos primeiros entre os grandes grupos do setor de comércios a se instalarem no município. Já a figura 12 (b), retrata a região central, em que concentra atividades de comércio e prestações de serviços na Avenida Senador Feijó, com lojas de calçados, roupas, eletrodomésticos, etc. A expansão dessas atividades se deu a partir da Igreja Matriz, a Paróquia Nossa Senhora do Monte Serrate¹⁵.

O próprio mercado municipal, localizado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, na região central, é um importante ponto de oferecimento de produtos e serviços para o abastecimento da população da cidade. Esse centro distribui predominantemente: frutas, legumes, verduras, peixes, etc. No presente, cada sub-centro dos bairros tem seus mercados de distribuição local, alguns de pequenos comerciantes.

Já no que se refere às lojas e pequenas galerias de vestimentas que se localizam e concentram na Rua Senador Feijó, no núcleo central da cidade, encontram-se algumas redes de lojas que estão distribuídas na maioria dos centros urbanos da região metropolitana e do estado de São Paulo, são exemplos: Pernambucanas, Marabraz, Magazine Luiza e Casas Bahia.

Outra importante atividade de comércio, além de muito antiga nas relações de cidades, são as feiras. No município de Cotia, já era algo bastante comum essa prática em seus bairros, no entanto, uma novidade no processo de transformação foram os seus horários de atuação: até o presente período, a Cidade possui três “feiras noturnas”. A primeira instalou-se no distrito de Caucaia do Alto; posteriormente na região central, em frente à prefeitura da cidade, e, a mais recente, encontra-se no Parque São Jorge, no Bairro da Granja Viana.

As redes de comércio ligadas ao ramo farmacêutico também têm aumentado bastante, de modo que entre elas encontram-se: Drogaria São Paulo, Drogasil, Droga Raia, Poupa Farma, Drogaria Cotifarma, etc. Apesar de haver uma maior concentração dessas atividades de comércio na região central da cidade, também são encontradas espalhadas nos bairros mais urbanizados que possuem maior número de residentes.

¹⁵ Santa padroeira da cidade de Cotia.

As atividades de prestação de serviços relacionados à saúde também aumentaram, tais como: Pronto Atendimento do Parque São Jorge no Bairro da Granja Viana, Unidade de Pronto Atendimento (UPA) do Atalaia, além do Pronto Socorro Regional de Cotia. No entanto, nas últimas décadas tem ocorrido o aumento de unidades de saúde de estruturas particulares, sejam hospitais ou clínicas médicas. Há também bastantes ofertas de prestação de serviços odontológicos na cidade, principalmente concentrados na região central, na Avenida Senador Feijó.

Quanto às atividades de prestação de serviço das quais identificamos relevância para a cidade de Cotia, ganham destaque nas últimas décadas as agências bancárias. As primeiras redes de bancos a se instalarem no município, Segundo Lemos (1972, p. 125), foram “na década de 1960 e 1970, [quando] chegam três bancos: Bandeirante de Comércio, de Crédito Real de Minas Gerais e União de Bancos Brasileiros”.

Atualmente, são encontradas na cidade agências das principais redes bancárias do país tais como: as estatais Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, e as de grupos privados: Santander Brasil, Itaú Unibanco, Bradesco, HSBC Brasil, entre outros. Também há uma concentração dessas agências na região central da cidade, nos bairros da Granja Viana e no distrito de Caucaia do Alto, além da disponibilidade de serviços de caixas eletrônicos nas principais redes de comércios (Supermercados e Shoppings).

Os Shoppings Centers, locais em que concentra muitas atividades de comércios e restaurantes, embora já existissem pequenas galerias de lojas, de fato é algo recente na cidade de Cotia. O primeiro deles a instalar-se no município foi o Shopping Granja Viana, que atrai uma população de maior poder consumo, outros de grande magnitude há projetos futuros de construção, apesar do crescimento das inúmeras galerias, exemplo a Galeria Poupatempo Cotia, na região central.

2.3 - A função urbana em chácaras de veraneio e sítios de recreio em Cotia.

Em Cotia, até os dias atuais ainda são abundantes os espaços destinados a propriedades de chácaras de veraneio e sítios de recreação. Essas são áreas que apresentam uma paisagem com características do meio rural, ou seja, são espaços de transição do rural para o urbano; entretanto, muitas estão classificadas como parte do território urbano (de acordo com o plano diretor municipal).

Para Santoro (2014, p. 3), “as formas dispersas e pouco densas de uso e ocupação do solo estão muito presentes nos municípios paulistas, e se dão, sobretudo, nas áreas de

transição rural-urbanas”. Acerca destas características, a cidade de Cotia apresenta seus bairros espalhados em relação ao núcleo urbano, com áreas de chácaras e sítios que se concentram mais nas periferias do município. Como já apresentamos em capítulos anteriores, a concentração urbana situa-se próxima à rodovia Raposo Tavares, entretanto, a expansão residencial urbana está reconfigurando o espaço da cidade.

A busca por esses espaços durante as décadas de 80 e 90, principalmente em bairros mais periféricos da cidade de Cotia, tornou-se uma das características chamativas do município, na época, para a região metropolitana de São Paulo.

As chácaras e sítios, nesse sentido, têm como finalidade não apenas o desenvolvimento de atividades relacionadas ao campo, como agrícola, pecuária e mineração, mas também o lazer aos finais de semana. Outro fato importante é o investimento na propriedade da terra, que fica em pouso social à espera de valorização, sobretudo com a expansão urbana.

Nesse sentido, as chácaras de veraneio tiveram alta procura por finalidades de lazer. Isso se deu pelo fato de que os proprietários, oriundos da metrópole e integrantes de uma população de médio ou alto poder aquisitivo, com o processo de desenvolvimento da capital paulista, buscassem alternativas para a fuga do cotidiano caótico dos grandes centros urbanos por cidades próximas menos aglomerado.

As residências geralmente são caracterizadas por conter piscinas, churrasqueiras e lareiras. Além de possuir grandes quintais, muitas dessas chácaras têm pomares, com os mais variados. Segundo Santoro (2014, p. 7), “a proximidade de represas e reservatórios [que] também é uma constante acompanhante destas zonas”.

Figura 13. Imagem de característica de Chácaras em Cotia.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020

Na imagem (Figura 13), apresenta-se um exemplo de chácara de veraneio no município de Cotia. Observa-se a residência em um terreno grande, tendo ao fundo outra casa (edícula) e abundância de área verde, com árvores e plantas de jardins.

Já os sítios são terrenos maiores onde ocorrem atividades rurais, como criação de animais ou cultivo de plantações de auxílio à subsistência, não sendo destinados ao mercado. Tanto os sítios como as chácaras de veraneios possuem pequenas casas chamadas edículas, sempre aos fundos do terreno, que são locais onde residem os empregados que cuidam da propriedade.

Na região metropolitana há muitos espaços com essas atividades, principalmente nas porções mais periféricas da metrópole. Além do mais, considerando que a paisagem se constitui de resquícios da natureza, com fragmentos da Mata Atlântica e presença de alguns animais silvestres, esse tem sido o fator de propaganda para atrair compradores ou locadores para esse tipo de espaço.

Aqui, enfatizamos que essa função, para a região metropolitana de São Paulo, tem no município de Cotia uma região de destaque, o que se deu a partir do desenvolvimento

industrial e expansão da cidade — assim como outras também passaram a expandir de maneira considerável no município.

Como já apontamos no subitem anterior, a função de comércios e serviços passam a expandir-se de maneira a contribuir para o crescimento da cidade. Entretanto, as atividades de produção do setor primário, principalmente as agrícolas com o objetivo de abastecimento da metrópole e região, ainda são existentes e possuem relevância para o PIB da cidade.

Mesmo durante o auge da expansão da instalação do setor industrial, que permanece ocorrendo até aos dias atuais, era e é possível observar em diferentes porções do município a existência de sítios recreativos e chácaras residenciais de fins de semana¹⁶.

Nesse sentido, uma pequena parcela da população oriunda da metrópole procura regiões ao entorno com resquícios de características de ambientes rurais. Então, encontra-se no município de Cotia um local propício para as residências de fins de semanas, especialmente por ser próximo à cidade de São Paulo e facilmente acessível pela rodovia Raposo Tavares.

Cotia, então, passa a exercer para a região metropolitana de São Paulo a função de oferecer ambientes de lazer aos finais de semanas, os quais se destinam a uma parcela da população de melhor poder aquisitivo oriunda da metrópole paulistana. Essas atividades, por sua vez, também auxiliam mesmo que pouco para o desenvolvimento econômico e crescimento populacional para a cidade.

Savioli (2008, p. 113) infere que “as chácaras de recreio, mesmo distantes, localizaram-se na malha viária estruturada por ela e seus proprietários não tinham nenhum vínculo com o município”. De acordo com essa passagem, podemos depreender que os proprietários tinham participações semelhantes às de turistas que visitam um local, sem interessar-se muito pelo desenvolvimento da cidade.

Entretanto, a partir desses espaços de repouso, podemos dizer que outra função passa a se desenvolver na cidade, especialmente aos finais de semana: os Clubes de Campo¹⁷. Bastante reconhecidos em Cotia até os dias atuais, trata-se de locais destinados a atrair uma

¹⁶ Apesar de se tratarem de pequenas propriedades rurais perante a lei de uso da terra, as chácaras de residências de veraneio na Região Metropolitana de São Paulo se caracterizam por serem destinadas ao lazer aos fins de semana, principalmente por uma burguesia paulistana. A maioria dessas chácaras não têm a função da agricultura, embora algumas até tenham atividades do campo em sua propriedade, mas com o objetivo de manter a terra em pousio social, para especulação de valorização da propriedade no futuro.

¹⁷ Os clubes de campo eram espaços de acesso privado que ofereciam uma variedade de práticas esportivas e lazer para uma população de médio e alto poder aquisitivo. Nos dias atuais, esses espaços diminuíram, pois hoje os Shopping Centers e outras áreas de lazer preenchem os destinos de seus antigos associados como ambientes de lazer.

população de segmento de médio a alto poder aquisitivo da cidade de Cotia, abrangendo também, em muitas ocasiões, essa população residente nas chácaras residenciais de finais de semana ou nos sítios recreativos, como concentração de atividades de lazer.

Quanto à questão territorial, as chácaras ou sítios recreativos são estabelecidos por Lei como espaços destinados ao uso das funções de cunho urbano; ou seja, não têm fins econômicos relacionados à produção ou criação de animais.

No entanto, esses espaços, dentro do município, são as primeiras áreas de transição entre as atividades rurais e urbanas. Sendo os terrenos destinados a atividades para o trabalho do campo, os preços da terra são mais baratos em comparação com outros no espaço urbano. Mas, no presente período, muitas chácaras e sítios recreativos instalados no município estão passando por transformações.

Para Rufino (2016, p. 222), “no contínuo processo de expansão metropolitana, essas novas dinâmicas se mesclam ainda com retenção especulativa da terra, tida como importante estratégia para a ampliação dos ganhos de loteadores”.

Além disso, em Cotia é bem comum observarmos chácaras e sítios com atividades de plantio de Eucaliptos. Essa é entendida como uma característica de terrenos denominados como pousio social, pois os proprietários investem em glebas e, para manter uma função social do uso da terra, investem nessa atividade com a intenção de valorização da região.

Sobre a presença de porções de terras mantidas como reserva de valor por empreendimentos urbanos, Souza (2003) adverte que são mantidas como reserva de valor por empreendimentos urbanos, sendo, assim, terras de especulação “em pousio social”, por assim dizer. A expectativa é que sejam convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto status, dependendo de sua localização.

Dito isso, a expansão territorial urbana que a cidade de Cotia vem desenvolvendo nas últimas décadas, sobretudo pela produção de espaços residenciais dos loteamentos e condomínios fechados. Visto que, as porções do município que passa por essas transformações ocorrem em áreas de sítios recreativos e chácaras residenciais destinadas a lazer para fins de semana.

Segundo dados do IBGE, o município de Cotia apresenta 81% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 68.4% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 31.8% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Um outro aspecto interessante se refere ao fator do preço das terras, já que propriedades de chácaras e sítios são vendidas como espaço rural; ou seja, o valor da terra como mercadoria é menor, o que facilita sua comercialização. Além disso, parte dos que a adquirem tem como objetivo um investimento para o futuro na expectativa de valorização, tornando esses locais em áreas de especulação imobiliária.

Desse modo, podemos considerar que as chácaras de veraneio são uma área de transição entre campo e cidade. Afinal, nas zonas periféricas metropolitanas há ainda muita disponibilidade de espaços não urbanizados, principalmente quando comparadas a locais centrais, sobretudo na metrópole São Paulo.

Por fim, em termos da questão do capital imobiliário, através dos condomínios fechados, tem se aproveitado da flexibilização das leis municipais para a realização da expansão urbana, uma vez que a maioria dos loteamentos e condomínios fechados são realizados em porções territoriais que eram de domínios das chácaras de veraneio e sítios de recreação em Cotia.

2.4 - A função residencial urbana em Cotia no século XXI

A questão da habitação é um problema complexo e está longe do fim, em termos de uma solução pelas políticas sociais no Brasil. Entretanto, nos cabe identificar e analisar como o espaço, em específico o urbano, apresenta-se de maneira desigual nos quesitos de ocupação e uso do território, sobretudo na região metropolitana de São Paulo.

Santos (1996) considerou que o espaço é composto por objetos fixos e móveis¹⁸, de forma que habitações residenciais (casas ou prédios) fazem parte do conjunto de objetos fixos, enquanto os seus moradores são os objetos móveis, pois realizam movimentos de deslocamento pelo espaço.

Aliás, é atividade de essencial importância para as cidades a função habitacional, tendo em vista que concentra grande contingente de pessoas numa pequena porção espacial. Além disso, possibilita a facilidade no deslocamento entre as atividades do cotidiano, tais como trabalho, consumo da população e moradias. Nesse sentido, quanto mais uma cidade se desenvolve, maior é a tendência de crescimento populacional, ou seja, ela precisa expandir seu território urbano.

¹⁸ Milton Santos, em sua obra *Natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*, define como objetos fixos elementos que compõem o espaço e que nele não podem se locomover, por exemplo: cidades, indústrias, grandes construções como pontes, rodovias, praças, etc. Enquanto os objetos móveis se referem a tudo aquilo que circula pelo espaço, por exemplo: pessoas, meios de transporte, animais, mercadorias, redes de comunicação, entre outros.

Com o desenvolvimento socioeconômico das metrópoles, em específico a cidade de São Paulo, a questão da habitação também tem ampliado essa função urbana. Ao fato de algumas localidades possuírem melhores serviços em infraestrutura e acesso ao comércio sucede o aumento do preço da terra, principalmente para as atividades direcionadas à função da habitação residencial.

Tal episódio tem feito com que a população de baixa renda tenha dificuldades em acessar habitação em áreas centrais de São Paulo. Desse modo, busca-se ocupar porções cada vez mais distantes, na periferia, onde os preços de acesso à terra são mais baixos.

Entretanto, alguns locais da periferia da metrópole também já estão saturados de infraestrutura urbana e com excesso de pessoas, promovendo assim uma busca por espaços urbanos próximos a cidades vizinhas, ou seja, causando um fenômeno de expansão da metrópole.

Isso nos ajuda também a explicar o crescimento populacional de algumas cidades na região metropolitana de São Paulo, fato ainda bastante presente nos dias atuais. É importante salientar que as atividades de empregos de melhor remuneração, tais como: setor empresarial, comercial, cultural, prestações de serviços, etc. em sua maioria se concentram na cidade de São Paulo.

Assim, em termos da função de habitação nas cidades brasileiras é notório o deslocamento diário da população periférica em direção aos centros para exercerem suas atividades de trabalho e retornarem ao final do expediente. No caso específico da relação da metrópole de São Paulo e nas porções periféricas de sua região metropolitana, a cidade de Cotia, por exemplo, torna-se exemplo desses deslocamentos no espaço urbano.

Segundo Herrero e Pereira (2009, p. 7) “a existência de pelo menos, três processos distintos dos quais esses deslocamentos derivam: concentração urbana, saturação urbana e desconcentração produtiva”. Seguindo essa definição, podemos dizer que na região metropolitana de São Paulo ocorreu e ocorre todos estes fatores.

No entanto, com a saturação de espaços, a busca pelas periferias por parte da população que exerce atividades nos centros já consolidados favoreceu a desconcentração produtiva industrial da cidade de São Paulo, em um primeiro momento, para outras cidades do estado paulista e, posteriormente, para outras regiões do Brasil.

Como vimos, a expansão da indústria buscou por novos sítios, cada vez mais se expandindo em direção à periferia da metrópole. O município de Cotia, assim como outros

que fazem parte da região metropolitana de São Paulo, teve extensão das atividades urbanas por consequência da saturação de espaço na metrópole.

A partir da funcionalidade de Cotia, o município buscou desenvolver-se pelo setor industrial, o que atraiu parte da população residente. Nos dias atuais, a cidade continua em seu processo de desenvolvimento e, com a desaceleração da indústria e desconcentração para outras regiões, buscaram-se alternativas para a continuidade das fontes econômicas. Nesse sentido, a funcionalidade da residência tem se ampliado como principal atividade na região.

Segundo Langenbuch (1968,), uma das características mais marcantes do desenvolvimento suburbano é o aparecimento em grande escala da função residencial. Após o período de principal força do setor industrial, as políticas de planejamento territorial do município têm direcionado a força econômica para a produção de habitação, embora outras atividades urbanas também fossem importantes, como a própria indústria, comércio e turismo, etc.

Dessa maneira é possível justificar a importância em apontar os dados demográficos da cidade de Cotia. Acerca do tema, argumenta Santos (2018, p. 15) que “a análise demográfica, principalmente sabendo-se que muitos dos mecanismos econômicos de urbanização dos países subdesenvolvidos dependem de mecanismos demográficos”. Uma vez que produção de setores produtivos, indústrias ou comércios, destinam-se para locais que possuem grande oferta populacional, exemplo, a instalação de um Shopping ou de uma empresa multinacional/transnacional.

Por isso é relevante o estudo dos fatores que tenham contribuído para o aumento dos índices populacionais residentes no município de Cotia. Em virtude desse fenômeno urbano, realizaremos um recorte em espaço-tempo para analisar o crescimento a partir do século XXI.

Salienta-se ainda que cada vez mais cidades desenvolvidas têm se tornado importantes enquanto se integram em uma globalização intensiva. Como resultado, a população residente dos espaços urbanos tende a se tornar mais heterogênea e desigual em países de industrialização tardia, avançando sobre tradições culturais locais existentes antes desse processo de mundialização que se iniciou em países colonizadores europeus.

Além disso, podemos inferir que estamos diante de um contexto em que as cidades em países classificados como em desenvolvimento e também subdesenvolvidos apresentam altos índices de urbanização, muitos deles superando a de nações já classificadas como

desenvolvidas. Entretanto, há distinção em compará-los, isso porque deve-se ponderar os distintos processos de formação histórica e econômica que propuseram suas urbanizações.

Tal comparação seria mais interessante se avaliada conforme apontou Santos (2018, p. 31): se “os modelos de urbanização dos países desenvolvidos e dos países subdesenvolvidos poderiam ser comparados, graças à utilização do conceito de períodos similares de urbanização”.

Além disso, Santos (2018, p. 34) afirma que “nos países subdesenvolvidos está em fase de uma urbanização demográfica, enquanto nos países industrializados a urbanização seria principalmente ‘tecnológica’ ou econômica”. Importante destacar que Milton Santos, nesse quesito, não distingue os países em desenvolvimento dos subdesenvolvidos. Sendo assim, o Brasil como sendo um país de economia e industrialização emergente, ocorreu uma urbanização demográfica.

Embora o Brasil possua características de atividades urbanas semelhantes às de outros países capitalistas desenvolvidos, é necessário entender suas particularidades. De modo que, apesar da estrutura produtiva e política, a população é um elemento diferencial para tal compreensão, já que o seu processo de formação, condições culturais e atividades de trabalho nos parecem ferramentas teóricas bastante eficientes.

Como já apontado, os países não desenvolvidos apresentam características de urbanização demográfica similares, o que nos lança para a questão do êxodo rural acelerado. No Brasil, tal fenômeno teve seu auge nas décadas de 60 e 70, com uma grande massa da população do campo migrando para as cidades, principalmente para a região sudeste, em São Paulo e no Rio de Janeiro. Esse é o período em que a população urbana ultrapassa a do campo, tornando o Brasil em um país de maioria vivendo em ambiente urbano.

Dentre as causas da concentração industrial que se deu na região sudeste em ambas as capitais dos estados citados no parágrafo acima, destaca-se o fato de a população rural buscar melhores oportunidades de emprego nas cidades que perpassavam por tal industrialização. Além disso, o incentivo do governo federal na época, conciliado com representantes do poder público local que iriam receber os imigrantes para servirem de mão-de-obra industrial em desenvolvimento.

Ademais, a concentração das indústrias no Sudeste fez com que as cidades da região atraíssem um enorme contingente populacional, deixando o campo e passando a conviver em aglomerações urbanas. No entanto, uma parte desses imigrantes alocaram-se em zonas periféricas das metrópoles, muitas delas tidas como ocupações irregulares diante da Lei. Tal

circunstância acarretou a expansão e aumento de favelas nas cidades brasileiras, de maneira rápida e problemática para a questão urbana. Segundo Lemos (1996, p. 148), “enormes áreas suburbanas que são fracionadas para a localização desses milhões de novos habitantes urbanos que chegaram e necessitam de seu ‘lócus’ para residir”.

Nesse sentido, a ausência dos devidos esforços para diminuir as desigualdades sociais acelerou a concentração da posse de terra, além de elevar a dificuldade de acesso. Dessa maneira, pode-se considerar que ocorreu uma expropriação por parte das políticas do Estado. No século XIX, importante mencionar a Lei de Terras de 1850, que restringiu o acesso à terra a parte da população liberta da escravidão no Brasil.

Assim, para Valladares (2005) a favela é um problema urbano instituído historicamente, tendo se constituído como solução de moradia para centenas de famílias empobrecidas que foram privadas do acesso às terras urbanas.

Outro fenômeno importante de se entender é como a circulação populacional se dá no espaço urbano. Quanto a isso, a pesquisa busca analisar a relação entre a metrópole e os municípios que compõem a região metropolitana, colocando em destaque a cidade de Cotia. Então, um caminho para se chegar ao nosso objetivo pode ser o estudo dos movimentos pendulares da população entre ambas as cidades.

Coloquemos em discussão o conceito de periferia e como se adequa no caso da cidade de Cotia. Sabemos que o debate é longo e não se esgotará, mas não deixa de ser importante em se tratando de estudos geográficos e transformações por que as cidades na região metropolitana vêm perpassando.

Na região metropolitana de São Paulo, o fenômeno urbano ocorre nas cidades ao entorno da metrópole, de modo que as pessoas se deslocam em sua maioria para a cidade de São Paulo, a qual exerce essa função de centralidade. A grande maioria da população residente de cidades da periferia metropolitana exerce suas atividades nos grandes centros, pois, como já mencionado, a metrópole é o local onde se concentram as grandes redes administrativas, empresariais, indústrias, de comércios e de estudos.

Ainda, Herrero e Pereira (2009, p. 9) apontam que “o deslocamento pendular como aquele deslocamento que uma pessoa realiza entre seus locais de residência e de trabalho/estudo, entre municípios distintos”. Com essas definições, podemos deduzir que através de fatos do cotidiano uma grande parcela da população da cidade de Cotia exerce esse movimento pendular com o deslocamento para a cidade de São Paulo, retornando após o expediente de trabalho.

Esse movimento pode ser facilmente observado pelo deslocamento a partir dos veículos de transporte, sejam coletivos (trens, metrô, ônibus, bondes, etc.) ou particulares individuais (automóveis e motocicletas). Em horários de pico¹⁹, em Cotia pode ser observado o congestionamento de veículos na rodovia Raposo Tavares, no sentido de retorno, ou seja, da metrópole para a periferia.

Como já mencionamos anteriormente, referente ao processo de função da indústria para o município de Cotia, podemos destacar que a grande maioria dos empregos dessas empresas que permanecem no território administrativo recebem uma ampla massa de trabalhadores que têm os mais baixos salários, não ultrapassando mais que dois salários-mínimos.

Enquanto as sedes de grandes empresas multinacionais/ transnacionais se localizam na metrópole São Paulo, aquelas pessoas que residem em Cotia e contam com melhores formações técnicas e especializadas buscam empregos nessas empresas, necessitando deslocar-se cotidianamente para exercer suas atividades.

Para tanto, analisemos como o desenvolvimento econômico em processo foi fundamental para a formação da cidade como se encontra atualmente. Por isso a importância de identificar os processos que a cidade passou para competir com as demais da região, sobretudo da região metropolitana de São Paulo. Afinal, essas funções urbanas ocasionaram e continuam a produzir transformações observáveis no espaço.

Assim, nos deparamos com problematizações dos porquês de, em determinadas porções da metrópole e sua região metropolitana, ocorrer uma expansão diferenciada nos atributos das atividades urbanas. Assim, a potencialidade econômica que um determinado espaço urbano pode oferecer é fundamental para a interpretação da função que certo território está exercendo na rede das cidades.

Nesse sentido, Lefebvre (2004, p. 17) considera tecido urbano como “o conjunto das manifestações do predomínio da cidade sobre o campo”, como é o caso da porção sudoeste da região metropolitana de São Paulo, em específico a cidade de Cotia, pois essa tem apresentado expressivas ampliações do seu tecido urbano pela função residencial, assim como outros tipos de uso e ocupação no município.

Nesse sentido, destacamos uma das características da função atual: a expansão residencial urbana pelo alto crescimento das implantações de empreendimentos

¹⁹ Horário de pico ou horário de ponta se tratam de momentos de grande movimentação de pessoas, principalmente entre os horários da manhã entre as 6 h 00 e 8h 00 e no período da tarde das 18h00 e 21h00.

habitacionais em Cotia. Ademais, outras atividades do espaço urbano têm se ampliado, tais como o setor administrativo, prestações de serviços e comércios; entretanto, essas atividades não são frentes de expansão territorial, pois procuram instalar-se em espaços já urbanizados.

Para melhor compreensão, retomemos o entendimento do uso do termo dispersão urbana; de acordo com o dicionário de língua portuguesa, a palavra dispersão expressa o ato de algo que se espalha ou o efeito de separar. Nas palavras de Lencioni (2015, p. 9), “dispersar exprime a ação de separar os elementos, de romper a unidade de um conjunto”.

Diante de tais compreensões, podemos ponderar que o avanço das atividades da metrópole de São Paulo, em direção às suas periferias e extrapolando para outros municípios adjacentes, é um fenômeno necessário pela questão territorial. No entanto, nosso esforço é analisar e identificar de quais maneiras se dá essa expansão, o porquê de seguir movimentos específicos a partir do território metropolitano, enquanto apontamos a desigualdade espacial consequente de tal processo.

Importante considerar que, no início da década de 90, a intensificação das políticas neoliberais no Brasil também auxiliou as dispersões urbanas. Pois, com cada vez menos intervenção direta do Estado nas relações sociais, ampliaram-se as desregulações burocráticas, o que favoreceu ações de atuação por parte do mercado, neste caso o imobiliário.

Diante disto, muitos estudos sobre a concepção das cidades contemporâneas têm se lançado ao debate. De acordo com Catalão (2015, p. 253) deve-se “entender e aceitar que a cidade e urbano não são, nem na realidade, nem como conceito, perfeitamente coincidentes”.

O processo de urbanização tem se tornado cada vez mais complexo, tanto para compreender e distinguir o que é urbano do não urbano. Uma definição mais simplificada foi posta por Castells (1942, p. 24), que, ao tratar do urbano, o denomina com características “opostas a rural”.

A configuração contínua e acelerada das cidades que recebem a força da implantação do segmento industrial, é importante frisar que o desenvolvimento nessas regiões só ocorre porque são locais específicos. No entanto, ressaltamos que não se trata apenas de uma extensão aleatória, pois há projetos políticos econômicos com intencionalidade de (re)produção, consumo e exploração da força de trabalho. Nesse aspecto, ampliam-se as desigualdades espaciais e também as diferenças dos espaços urbanizados.

Além de que, a dispersão residencial tem ampliado o espaço urbano em curso para as periferias, o que resultou no crescimento populacional dessas porções territoriais. Dessa

maneira, o surgimento de subcentros tornou-se importante para promover o consumo e o acesso a serviços sem a necessidade constante de deslocamento populacional da periferia para o centro.

A discrepância socioeconômica entre diferentes camadas populacionais pode ser interpretada em relação às suas alocações no espaço urbano, principalmente nas porções periféricas da metrópole de São Paulo. Espaços diferenciados em ofertas de infraestrutura promovem preços diferenciados da terra, o que dificulta o acesso para as camadas sociais de renda mais baixa.

Os condomínios e loteamentos fechados de iniciativa privada, assim como conjuntos habitacionais populares com parcerias de capital estatal promovem o aumento da mancha urbana horizontal e vertical. Entretanto, tanto as construções legais quanto os irregulares que são habitadas por uma população de acesso restrito destinam-se para locais cada vez mais precários em infraestrutura urbana.

Tendo em vista que ambos os conceitos, urbano e cidade, estejam sempre relacionados, pois, a cidade seria o objeto espacial, onde ocorrem aglomeração populacional e concentração de atividades. O urbano contrapõe-se ao rural, mas não só isso estaria atrelado a todo um modo de vida organizado e a maneiras próprias de uma sociedade.

Antes, vale ressaltar que existem várias definições referentes ao urbano. Atualmente entende-se que é preciso avançar nas reflexões do fenômeno urbano, por exemplo avaliar o modo de vida em diferentes modelos de produção e reprodução de qualquer cidade no mundo. Além disso, é preciso distinguir o urbano de urbanização, sendo que este último se refere a processos, relações dos contextos histórico e social e a também à estrutura do modo de produção.

Ao considerar o momento atual de uma nova fase de urbanização, teríamos que associar esse desenvolvimento de forma dialética, assim como apontou Henri Lefebvre em passagens de suas obras, a ‘implosão explosão’. Apesar de escrever suas reflexões sobre o que estava acontecendo com as cidades europeias, mais precisamente na França nas décadas de 70 e 80, suas reflexões são bastante pertinentes para compreender o momento atual desta nova fase de urbanização.

Posto isto, Lefebvre (2004) elabora implosão como sendo a

concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamento) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites etc.) (LEFEBVRE, 2004, p. 26).

Articulando esses dois elementos teóricos para o caso da metrópole de São Paulo, a indústria foi fundamental para tal dispersão urbana, visto que em um primeiro momento concentrou o segmento industrial na cidade de São Paulo e em momentos posteriores fragmentou as locações industriais pelo território nacional.

Um episódio que também é preciso considerar é que a dispersão da indústria ocorreu em dois momentos e em diferentes níveis escalares. Primeiramente em escala local, expandiu para territórios próximo à metrópole de São Paulo, em direção à periferia, que já oferecia infraestrutura para fácil circulação das atividades produtivas.

Em um segundo momento, mais recente, a indústria direcionou-se para todo o território nacional, migrando para o interior do estado de São Paulo, como também para outras metrópoles do país. Essa nova fase de estruturação Lencioni (2013) define como uma nova organização do setor industrial de produção, ou seja, é ‘a reestruturação produtiva da indústria’.

Outro efeito da explosão da metrópole foi a expansão territorial do tecido urbano e da mobilidade (de pessoas e mercadorias), integrando as regiões periféricas. Dessa maneira podemos afirmar que começa a se formar uma região metropolitana de São Paulo após segunda metade do século XX.

Com isso, as cidades do entorno vão crescendo e anexando características muito semelhantes às da metrópole. Passada essa fase de dispersão das indústrias, uma nova característica de dispersão urbana se apresenta ainda muito ambígua em termos de produção e reprodução para acúmulo de capital. As cidades metropolitanas continuam a crescer em decorrência da metrópole, não por consequência do setor industrial, mas pela produção de residências para atender um mercado com bastante demanda, seja com os empreendimentos de iniciativa privada, como condomínios e loteamentos fechados, ou pelos programas habitacionais de iniciativa estatal.

Isso ocorreu como bem especificou Santos (2013, p. 155): “o capital se volta com maior intensidade para os espaços produzidos por ele mesmo e urbanização consolidada”.

Ou seja, a dispersão urbana agora não tem na dispersão industrial o principal fator de desenvolvimento metropolitano, mas, sim, a dispersão residencial, que aparece como continuação da reprodução do espaço urbano.

Há de destacar que essa nova fase ganha proporções significativas no Brasil nas décadas de 80 e 90, enquanto já era observável em cidades europeias (na região do mediterrâneo) e estadunidenses. Nesses locais, o processo de expansão do ‘tecido urbano’, no passado, apresentava características de extensão contínua, o que se pode comparar, para ilustração, a um vazamento de petróleo sobre o mar, que se expande de forma compacta e contínua.

Por outro lado, ao analisar as cidades de industrialização tardia, atualmente as características de dispersão se apresentam de forma descontínua, de configuração espalhada e fragmentada. Tal situação torna-se mais complexa até mesmo para definir onde começam e onde terminam as cidades, visto que se verificam grandes áreas desocupadas denominadas como vazios urbanos. Segundo Monclús (1999, p. 98), essa nova etapa de urbanização seria *“en definitiva, una característica de la ciudad postindustrial”*.

Para entender a dispersão das atividades da metrópole, também é preciso destacar o movimento simultâneo em nível escalar, pois ocorre tanto em escala local como regional. Quanto à escala regional, Lencioni (2015) trabalha com o conceito de “megarregião” para se referir à imensa área de relações entre São Paulo e Rio de Janeiro.

Para Scott et al. (2001, p. 13), “Grandes cidades regiões passaram, portanto, a funcionar como plataformas territoriais a partir das quais grupos concentrados ou redes de empresas disputam os mercados globais”.

Já no tocante à escala local da dispersão urbana, muitos autores de diversas disciplinas, como geografia, arquitetura e urbanismo, buscam compreender o urbano e têm se dedicado a analisar essas novas características de dispersão. Dessa maneira, há inúmeras nomenclaturas para dispersão, como: periférica, suburbana, residencial, secundária, entre outras. Embora expressem semelhanças, mantêm algumas características que as diferenciam entre si, já que tratam de realidades distintas de acordo com as particularidades analisadas em cidades diversas.

Quanto à dispersão periférica, Reis (2015, p. 94) aponta que “ela se dá nas áreas em que ocorrem as mudanças nas formas de produção, mas principalmente nas formas de consumo, com a adoção de modos de vida metropolitanos”. Nesse sentido, essa ideia nos auxilia em partes a entender as dinâmicas sobre a porção sudoeste da região metropolitana.

Para Monclús (1999, p. 96), o termo de “suburbanização” é “*el sentido más genérico de crecimiento urbano de las periferias*”. No entanto, ainda que sejam relevantes suas contribuições, apenas analisar o crescimento urbano não nos contempla para o objetivo proposto.

Mas, em outro momento, Monclús (1996) também tem argumentado que essas novas características de urbanização, como “dispersão suburbana”, funcionam como

Un espacio urbano fragmentado y disperso en el que se pueden distinguir zonas destinadas a distintos usos y con diferente contenido social, desde los guetos y bolsas de marginalidad hasta los más excluyentes conjuntos residenciales o áreas de centralidad (MONCLÚS, 1996, n.p).

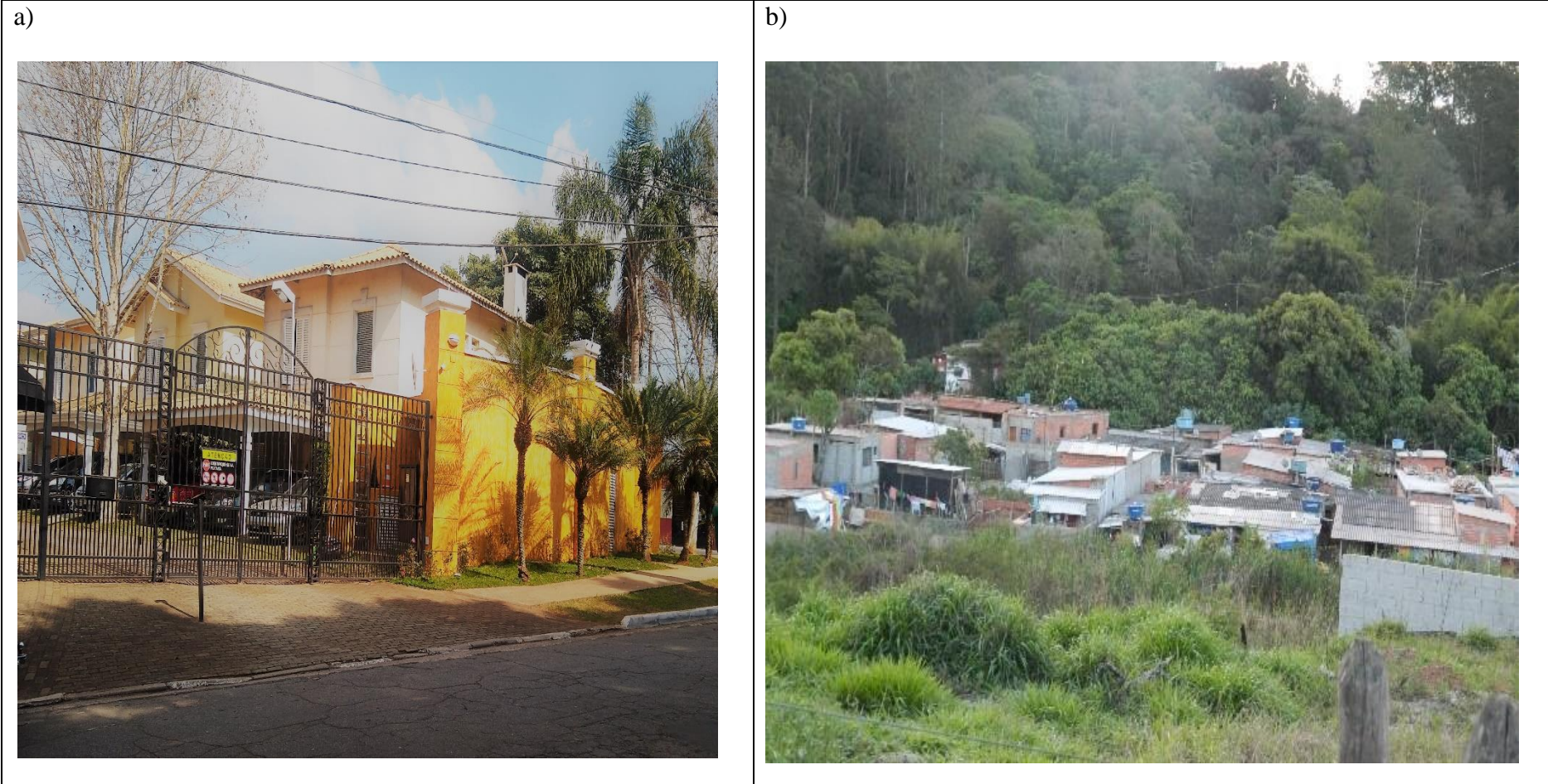
Nesse sentido, podemos considerar que são espaços de integração de mobilidade urbana e ocupações de atividades (trabalho, comércio, habitação, etc.) no território em questão. E mesmo que essa expansão seja mais dispersa e fragmentada, ficam marcadas características de habitação horizontal e maior dependência de transporte particular.

A região sudoeste metropolitana de São Paulo nos parece interessante, já que essa expressiva transformação urbana se dá de maneira dinâmica e desigual dentro da mesma região. Entretanto, cabe avaliar se algumas das reflexões sobre a dispersão urbana apontadas por autores em diferentes momentos ainda se enquadram para explicar o que vem ocorrendo na atualidade urbana e a importância exercida pelas metrópoles.

Com a intencionalidade de identificar os mecanismos que fazem a metrópole apropriar-se de espaços cada vez mais distantes para a continuidade de sua função na hierarquia urbana, correlacionamos as estruturas predominantes que influenciam a dispersão das atividades urbanas em territórios considerados como zonas periféricas. Para tanto, mantém-se em vista o constante movimento de reprodução de características dos grandes centros urbanos.

Em Cotia, é possível observar a diferença socioeconômica entre habitações urbanas presentes no espaço urbano. Desse modo, podemos interpretar como um paradoxo as atividades de cunho residencial, pois os setores do mercado imobiliário influenciam a expansão urbana enquanto, ao mesmo tempo, crescem as ocupações que não se enquadram nas leis municipais de uso e ocupação do solo.

Figura 14. Imagens da função urbana e a diferenciação socioeconômica residencial.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020

A Figura 14 (imagem - a) corresponde a um condomínio residencial fechado no bairro da Granja Viana, considerado como uma porção territorial nobre da cidade de Cotia. Nela, podemos identificar maior utilização de infraestrutura urbana e formas arquitetônicas de residências seguindo um padrão estético. Já na Figura 14 (imagem - b), observa-se uma pequena vila localizada no bairro do Jardim Pioneiro, em que se verifica o aglomerado de casas em um espaço menor.

Desse modo, podemos considerar que é um fenômeno a questão da expansão das atividades residenciais urbanas na cidade de Cotia, mas também que é preciso pontuar o antagonismo que se faz presente, porque em uma sociedade dividida de acordo com seus poderes de consumo é possível observar a diferença na habitacional.

Por fim, nas cidades contemporâneas — neste caso específico, a cidade de Cotia — interpreta-se que não somente a periferia é destinada à ocupação de segmentos populacionais de menor poder aquisitivo. Ou seja, tem sido ocupada por camadas com maior poder de consumo, pela forma urbana de condomínios e loteamentos fechados.

CAPÍTULO 3 - A forma urbana em Cotia: A expansão dos condomínios fechados e a concentração de habitações precárias para regiões periféricas do espaço urbano.

Neste capítulo, dissertaremos sobre a forma urbana dos espaços de habitações residenciais em Cotia, dando ênfase à diferenciação espacial e às características que predominam para a expansão na produção do espaço na cidade.

Antes disso, porém, abordaremos o elemento do espaço ‘forma’, em específico a urbana, o que se torna necessário para ampliar a compreensão do fenômeno que está ocorrendo.

Santos (1979, p. 42) explica a forma como sendo “a herança das divisões do trabalho no passado e as formas novas surgem como exigência funcional da divisão social do trabalho atual ou recente”. Portanto, ponderamos que há uma relação entre a forma e o processo, visto que, com o passar do tempo, novos aspectos visíveis vão se sobrepondo às contribuições de características arquitetônicas construídas no pretérito.

É importante também destacarmos que traremos a discussão mais especificamente no sentido de estudos geográficos, e não apenas na acepção arquitetônica da habitação. Ou seja, buscaremos promover a argumentação sobre a localização e os espaços urbanos destinados ao fator socioeconômico, e não apenas sobre um debate no que diz respeito à estética dos empreendimentos residenciais.

Para Santos (1979, p. 16), “cada combinação de formas espaciais e de técnicas correspondentes constitui o atributo produtivo de um espaço, sua visualidade e sua limitação”. Desse trecho, depreende-se que, para compreensão da forma urbana, é preciso identificar a relação com outros elementos já apontados nos capítulos anteriores. Isto é, para estarmos hoje a visualizar as características da forma urbana de uma determinada cidade, faz-se necessário compreender o processo e a função que a mesma exerce.

No que se refere à cidade de Cotia, a forma urbana nos permite interpretar que, na atualidade, as características dos diferentes espaços urbanos são bastante similares às de uma metrópole. Afinal, com a necessidade da expansão devido ao crescimento das atividades produtivas, e também com o aumento populacional, novos locais são incorporados na mancha urbana metropolitana de São Paulo.

Vale destacar, também, que cada município da região metropolitana de São Paulo procurou desenvolver melhor os benefícios que fatores da localização proporcionaram. Em sua maioria, o fator da função residencial tem sido o principal entre os municípios da região, embora outros fatores como industrial, de serviços e agrícola também sejam relevantes.

Por isso, o incentivo na oferta para os empreendimentos que surgem na cidade de Cotia que levam moradias em loteamentos ou condomínios fechados, consiste no fator da localização. Nesse sentido, a aproximação com a metrópole é um elemento a considerar, já que as formas urbanas são construídas em padrões de metrópoles, mas a propaganda comercial para o atrativo do consumidor explora ambientes da natureza e do meio ambiente.

Além disso, o preço pelo acesso à terra é um diferencial a ser pontuado, pois, quando comparado a espaços de habitação com esses mesmos padrões habitacionais implantados em São Paulo, e com a mesma forma, tendem a ser mais baratos em Cotia.

Tal fato tem ocasionado o crescimento populacional na cidade de Cotia de pessoas com maior poder aquisitivo e de consumo. Entretanto, a cidade apresenta outros problemas urbanos, dentre os quais abordaremos os mais expressivos para este estudo.

Um deles é a identificação das diferenças entre habitações direcionadas a populações de baixa renda e a populações de alta renda, que faz com que se apresente visivelmente a paisagem e a diferenciação territorial na cidade de Cotia.

As ocupações residenciais irregulares são bem comuns em espaços da periferia da região metropolitana de São Paulo, mesmo com as restrições pautadas nas leis de proteção ao meio ambiente. Isso ocorre devido à falta de fiscalização e a ações corruptas por parte daqueles que deveriam prezar pelos cuidados ambientais, o que torna a situação difícil de controlar. Ademais, há também outros problemas que afetam diretamente essa situação, como, por exemplo, a desigualdade social e a dificuldade de acesso à moradia.

Nesse sentido, ainda é muito comum que a sociedade, em geral, associe ocupações irregulares apenas à parcela da população com baixa renda econômica. Entretanto, a partir dos anos 2000, temos observado o crescimento de empreendimentos imobiliários que expandem as atividades urbanas sobre áreas que deveriam ser de preservação ambiental.

Na cidade de Cotia, bairros onde residem trabalhadores de baixa renda, trabalhadores informais e desempregados constituem-se das terras menos interessantes para o mercado imobiliário. Portanto, em alguns bairros ainda há favelas enquanto, em outros, essas foram removidas pelo poder público municipal.

Em relação à habitação por loteamentos ou condomínios fechados, o debate permeia o intenso desenvolvimento por que essas características têm passado no espaço urbano. Apesar de Cotia possuir muitos empreendimentos residenciais de acesso de uso público restrito, a ampla maioria é de condomínios que predominantemente atendem a população de classe média com poder aquisitivo suficiente para acessar o mercado de modo formal.

3.1 - Crescimento populacional na região metropolitana de São Paulo

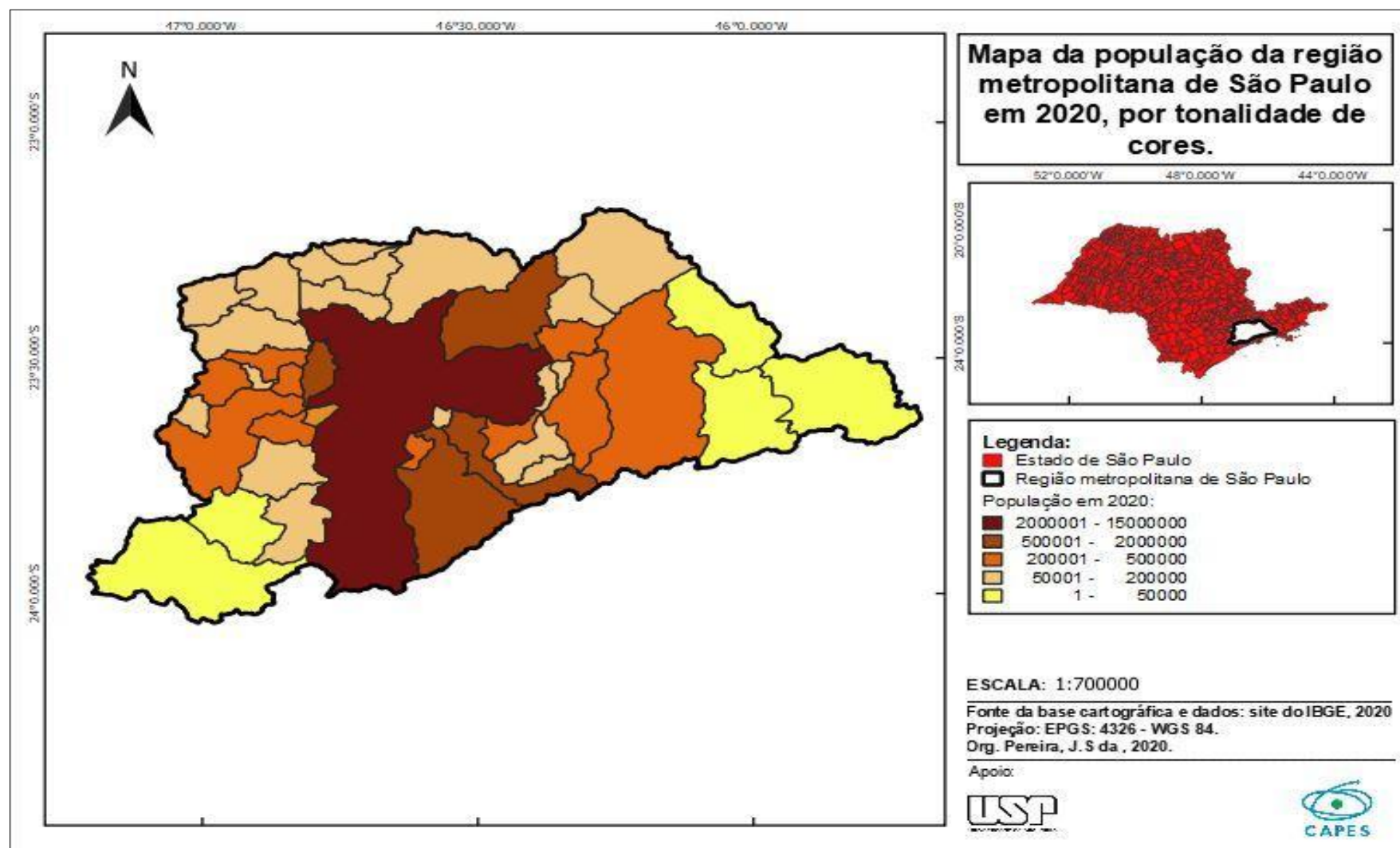
O fenômeno da urbanização brasileira, devido ao reflexo da concentração industrial na região sudoeste do Brasil, fez com que aumentasse a ocupação da população nessa porção territorial. Diante disso, muitas das pessoas operárias recém-chegadas nesse território alocaram-se em porções periféricas dos centros urbanos, o que nos permite afirmar que ocorreu uma expansão urbana no sentido do centro para a periferia da metrópole também populacional.

Além disso, o processo de imigração interna no território brasileiro teve como principal destino, em princípio, as duas maiores e mais importantes metrópoles do país, hoje, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Assim, essas cidades tiveram saturação dos seus espaços urbanos, fazendo com que os imigrantes atraídos pela metrópole residissem cada vez mais distantes de espaços que dispunham de serviços de infraestrutura.

Conseqüentemente, o desenvolvimento urbano pela função de residencial e moradias, expandiu para municípios adjacentes das metrópoles, de forma que a região metropolitana de São Paulo conta com uma grande concentração populacional, havendo muitos com taxas populacionais acima dos 200 mil habitantes. Porém, há a diferenciação da ocupação da população dentro de uma porção territorial.

Abaixo elaboramos um mapa com a intenção de apresentar o território da região metropolitana de São Paulo, dando destaque para a quantidade populacional de cada município, com dados da população absoluta para o ano de 2020.

Figura 15. População da região metropolitana de São Paulo em 2020, por tonalidade de cores.



De acordo com o mapa (figura 15), podemos observar uma tonalidade mais escura no município de São Paulo, que representa uma maior quantidade de habitantes. Observa-se também que quanto mais periféricos os municípios estão em relação à São Paulo, menores são as taxas populacionais, como é o caso das porções a leste e sudoeste da região metropolitana de São Paulo.

Ainda sobre o mapa (figura 14), a sub-região sudeste, conhecida como região da grande ABC, tem uma alta concentração populacional, assim como, a leste, porque situa a cidade de Guarulhos. É interessante observar como essas regiões, oeste e leste, são áreas que estão entre as que apresentam 200 (duzentos) mil habitantes para a maioria de seus municípios.

Já na região norte da região metropolitana de São Paulo, todos os municípios possuem população abaixo dos 200 (duzentos) mil habitantes, neste sentido, podem ser interpretados pelo fator da Serra da Cantareira, que consiste em uma barreira natural para a expansão das atividades urbanas.

No caso de Cotia, na década de 90, os dados demográficos do IBGE apontavam que o município tinha uma população estimada de aproximadamente de 180 mil habitantes. Enquanto no último censo, realizado em 2010, a cidade já ultrapassava uma quantidade populacional acima dos 200 mil habitantes. E, em 2020, as projeções apontam que em seu território já residem aproximadamente 250 mil pessoas.

Vale destacar que estudos apontam índices de crescimento populacional da maioria das cidades metropolitanas de São Paulo que, a partir dos anos 2000, apresentaram percentuais maiores do que a própria metrópole.

Entretanto, a questão percentual pode ser entendida de maneira equivocada, pois, apesar de o tamanho populacional da metrópole apresentar baixo percentual de crescimento, os números reais são muito maiores quando comparados a pequenas cidades que compõem a região metropolitana de São Paulo.

Ainda sobre o mapa (figura 15), podemos observar que o município de Cotia não está entre os mais populosos da região metropolitana de São Paulo, mas também não se encontra junto dos menores em índices populacionais. Portanto, podemos dizer que figura entre a média; porém, quando comparado à sua sub-região, está entre os mais populosos, assim como Embu das Artes e Taboão da Serra, ficando como o terceiro menos povoado, atrás apenas de São Lourenço da Serra e Juquitiba.

De qualquer forma, em termos territoriais o município de Cotia é maior que ambos citados que compõem a mesma sub-região, o que nos leva a interpretar um potencial de expansão urbana maior e que ainda pode ampliar a sua população residencial.

Com o objetivo de facilitar a compreensão, abaixo elaboramos uma tabela com os dados populacionais entre os anos de 2010 e 2020, apenas destacando as cidades de São Paulo (metrópole) e Cotia (periferia metropolitana).

Tabela 02. Comparação dos dados populacionais entre as cidades de São Paulo e Cotia

Municípios	População 2010	População em 2020	Percentual de crescimento
Cotia	202, 1 mil	253, 6 mil	25,4%
São Paulo	11,2 milhões	12, 3 milhões	9,8 %

Fonte: IBGE, 2020. Org. Pereira, J. da S.

De acordo com essa tabela 02, verifica-se a discrepância em índices de população absoluta entre a cidade metrópole, São Paulo, e a cidade periferia, Cotia. Isso porque, quando quantificamos, esta teve um aumento de mais de 50 (cinquenta) mil pessoas habitando em seu território, enquanto a cidade paulistana teve um aumento de pouco mais de 1 (um) milhão de pessoas.

A relação percentual, nesse caso, pode dar uma falsa sensação de que a cidade de Cotia apresenta, em números absolutos, aumento do número de pessoas maior do que a metrópole. Isso não é verdadeiro, mas é fato quando em relação ao aumento da proporção da população já habitante dos municípios.

Em síntese, a produção do espaço urbano no século XXI, apresenta aspectos interessantes a se observar para a compreensão do presente em Cotia. Nesse sentido, dissertando cronologicamente como a cidade desenvolveu o seu espaço urbano em decorrência de fatores produtivos econômicos, entra em cena a importância do período industrial. São bons exemplos a ocupação de bairros populares com residências pela forma de autoconstrução, onde residem trabalhadores que vieram a exercer suas atividades no setor industrial; ou a ocupação de antigas glebas por parte de pessoas que resistiram em porções onde desenvolviam atividades de ambiente rurais.

Todavia, há bastantes construções de empreendimentos do setor imobiliárias já inauguradas e em fases de construção existentes em Cotia, o que proporcionou o crescimento territorial urbano na cidade.

Cabe-nos aqui, em nosso estudo, analisar os porquês de o município de Cotia ter sido um atrativo para o mercado imobiliário e investigar o que atrai a população de médio e alto poder de consumo a procurar a região para habitar.

Outro fator atrativo para a busca pela alocação da população no município de Cotia deve-se à infraestrutura urbana já disponível, proporcionada especialmente pela rodovia Raposo Tavares, que permite um fácil acesso entre a metrópole de São Paulo e Cotia, na periferia metropolitana.

Mas existem outras ações que estão contribuindo para o fenômeno da expansão urbana em Cotia, às quais vamos nos dedicar a especificar mais adiante neste trabalho.

Antes, contudo, precisamos pontuar as características populacionais da cidade de Cotia, com a diferenciação socioeconômica na forma residencial de seus habitantes.

3.2 - A forma residencial urbana em habitações de autoconstrução em Cotia

A partir da segunda metade do século XX, cresceram de maneira acelerada os bairros populares com características residenciais de autoconstrução na região metropolitana de São Paulo. Isto ocorreu devido ao processo de industrialização brasileira, como já apontamos em capítulos anteriores, que também teve seu ápice nas décadas de 1970 e 1980 na cidade de São Paulo. Por outro lado, no século XXI, esse processo de expansão se dá principalmente nos grandes centros urbanos brasileiros.

Segundo Rufino (2016, p. 221), “estando a autoconstrução no cerne da produção da periferia, como forma de produção predominante”. Como resultado, a população de baixa renda trabalhadora do setor industrial esteve e continua em fase de expansão, alocando-se em regiões periféricas das cidades. Isso ocorre devido à má distribuição de serviços em infraestrutura, resultante na dificuldade de acesso aos grandes centros de atividades de serviços e comércio, o que torna o preço da terra menos valorizado para o mercado imobiliário.

Desse modo, ganhar tempo em relação ao cotidiano quanto ao movimento casa-trabalho-casa sempre foi um fator determinante para a escolha da ocupação urbana.

Na cidade de Cotia, podemos presenciar, por simples observações empíricas, a existência de muitos bairros e vilas formados por residências de autoconstrução. Esses espaços de moradias se caracterizam pela predominância da população de baixa renda e ocorre de maneira dispersa no município. Entretanto, como o processo de expansão da cidade esteve em processo de conurbação, espaços tidos como vazios urbanos estão diminuindo, ainda que sejam muitos quando se compara a outros municípios mais populosos da região metropolitana de São Paulo, sobretudo da sub-região sudoeste, estão sendo ocupados.

Até a década de 90, os bairros e vilas de autoconstrução em Cotia careciam, em sua maioria, de melhorias condições de infraestrutura urbana, por conta de grande aglomeração populacional além das mais vulneráveis questões socioeconômicas (econômica, educacional, cultural e de insegurança).

Para Maricato (2015, p. 27), “a industrialização com baixos salários correspondeu a urbanização com baixos salários”. Nesse sentido, as empresas que se alocaram em Cotia, em sua maioria, eram as que ofereciam baixos salários aos seus empregados. Na produção de espaço urbano pela atividade destinada à função de residencial, também ocorre em maioria uma vulnerabilidade socioeconômica.

Comparados com Cotia, municípios com empresas industriais automobilísticas que se destinaram a outras porções da região metropolitana, como para a sub-região sudeste, nos municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, e para a sub-região Oeste, nos municípios de Osasco e posteriormente Barueri, apresentam remunerações mais elevadas.

Além disso, essa população residente de bairros pela forma de autoconstrução, são aqueles que, além de exercerem atividades remuneradas durante o período da semana (como é o caso da maioria), utilizam o seu tempo pós-expediente, principalmente aos finais de semana e feriados, para construir suas casas. Ou seja, promovem atividades particulares, mas que estão vinculadas indiretamente à manutenção da continuidade da sua inserção no mercado de trabalho, pois todo trabalhador necessita de um lugar para morar.

Salientemos que os serviços de legalização dos imóveis, como por exemplo a contratação de empresas do setor de engenharia civil, têm preços elevados que a população de baixa renda tem dificuldades de adquirir pelos serviços. Nessa circunstância, os próprios moradores, através de suas experiências ou pela realização de empreitadas com familiares e parentes, dedicam-se a atividades destinadas à construção de suas residências.

Para Maricato, (1996, p. 47) o “loteamento ilegal, combinado à autoconstrução parcelada da moradia durante vários anos, foi a principal alternativa de habitação para a população migrante instalar-se em algumas das principais cidades brasileiras”. Desse modo, o acesso à casa própria pela população de menor renda esteve atrelado a dificuldades financeiras na maioria das famílias brasileiras, além das restrições burocráticas do acesso à terra.

Por outro lado, os operários atraídos a trabalharem no setor das indústrias alocaram-se nas porções da periferia das cidades. Assim, constituíram-se os bairros de populações de menor poder aquisitivo e com pouca intervenção nas ações urbanas do Estado. Essa característica comum às cidades da região metropolitana de São Paulo também é bastante presente nos bairros do município de Cotia.

Os Bairros com as características de residências de autoconstrução, tais como jardim Turiguara, Jardim Cotia, Jardim Estela Maris, Jardim Coimbra, Jardim Rosalina, localizados no bairro do Santo Antônio do Portão, começaram a receber seus primeiros residentes a partir dos anos 70 e 80, tendo se intensificado o processo de urbanização com pavimentação, rede de esgoto e iluminação a partir da década dos anos 90.

Esses trabalhadores do setor industrial procuraram se alocar próximos ao seu local de trabalho, já que na maioria das vezes as indústrias preferem que seus empregados residam

nas imediações, pois diminuem os custos a ser pago com transporte e tempo de deslocamento de seus empregados.

Reiteramos que, em sua ampla maioria, é nas proximidades da rodovia Raposo Tavares que os galpões industriais no município de Cotia se concentram. Assim, podemos citar alguns bairros e vilas de origem operária na cidade de Cotia que se situam nas proximidades dessa rodovia estadual, por exemplo, a Vila Santa Isabel, Parque São Jorge e Parque Alexandre, na região da Granja Viana; Jardim Sabiá, no Bairro Santo Antônio do Portão; Parque Bahia, Atalaia e Mirante da Mata entre outras pequenas vilas: Parque Rincão, Jardim Claudio, Vila Jovina, Jardim São Vicente, etc.

Conforme dissertamos em subitens anteriores, a maioria das empresas procurou e ainda procura se instalar na região do bairro da Granja Viana, pela questão de localização de proximidade com a metrópole São Paulo. Além de que, a região oferta os melhores serviços em infraestrutura, pois lá estão a maioria das moradias de médio e alto padrão socioeconômico da cidade de Cotia.

Dessa maneira, a população operária destinou-se cada vez mais se a movimentar a ocupar para locais periféricos, porque é onde o acesso se dá pelos menores preços.

Até os dias atuais, ainda é muito comum observarmos, nos bairros populares e urbanizados da cidade de Cotia, hábitos da população características do meio rural. Também se fazem presentes, nos bairros e vilas de autoconstrução, muitos imigrantes de outras localidades, principalmente de outras regiões do Brasil, como do Nordeste, do estado de Minas Gerais, do interior do Paraná, na região sul, e também de outras cidades do interior de São Paulo.

Figura 16. Imagem de Bairro de habitação de predomínio da forma de autoconstrução.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020.

A imagem acima da figura 17, refere-se a um dos bairros (Parque Miguel Mirizola) em Cotia que se caracteriza pela forma residencial de autoconstrução por parte da população. Nele observa-se a concentração de casas em terrenos menores, nos mais variados formatos, dentre as quais muitas apresentam-se inacabadas. É importante mencionar que esta é uma área que apresenta constante processo de expansão, pois abaixo se encontra uma das avenidas de acesso entre as cidades de Cotia e Itapevi, a qual ganha importância visto que crescem as redes de comércio e serviços (lojas, mercados, oficinas, etc.) ao longo deste eixo rodoviário, além dos loteamentos e condomínios fechados.

Outro fator se deve à expansão dos empreendimentos imobiliários nessa região, atraídos pelo fácil acesso no município de Cotia. Ademais, o fato de se situar em uma área urbana e possuir muitos espaços de vazios urbanos permitem maior facilidade de instalação de condomínios e loteamentos fechados. Entretanto, verifica-se o aumento do mercado informal de terrenos irregulares e residências de alto construção, assim como a instalação de favelas para o surgimento de futuros aglomerados subnormais.

3.3 - Habitações irregulares: a forma urbana em favelas e aglomerados subnormais

Uma característica residencial marcadamente precária no espaço urbano e que se intensificou durante esse mesmo período nas cidades brasileiras foram as favelas. Há várias denominações para explicar o que são as favelas, assim como muitos órgãos que estudam essas características de moradias que empregam outro termo, por exemplo “comunidades”. O IBGE tem adotado o termo “aglomerados residenciais subnormais”, o qual se refere à concentração de residências (acima de 51 casas) de pessoas com baixa renda e que vivem em condições habitacionais de extrema vulnerabilidade em termos de infraestrutura urbana.

Já Rodrigues (1991) explica que a favela se trata de uma ocupação ilegal de terras, sendo terras não utilizadas pelo poder público e onde ocupam famílias desabrigadas. Na segunda maior e mais importante metrópole brasileira, o Rio de Janeiro, o termo mais usual pelo senso comum para se referir a essas residências precárias é ‘comunidades’. Além disso, na região metropolitana do Rio de Janeiro verifica-se também o emprego da denominação “complexos” para se referir ao aglomerado de comunidades, como, por exemplo, o Complexo do Alemão, Complexo da Maré, etc.

Abaixo elaboramos uma tabela para fins de quantificar o número de aglomerados residenciais subnormais das sub-regiões da região metropolitana de São Paulo.

Tabela 03. Aglomerações subnormais, por sub-regiões metropolitanas

Sub-região	Nº Municípios de cada Sub-região	Número de aglomerados subnormais	Número de municípios com Aglomerados subnormais
São Paulo	1	1909	1
Leste	11	73	3
Oeste	7	176	5
Norte	5	340	5
Sudoeste	8	95	4
Sudeste	7	540	4
Região metropolitana	39	3133	22

FONTE: IBGE, 2010. Org. Pereira, J. da S.

De acordo com a tabela (03), podemos observar que a metrópole, São Paulo, possui mais da metade dos aglomerados subnormais de toda a sua região metropolitana. Outro fato relevante é que dos 11 (onze) municípios da região leste, apenas 3 (três) possuem aglomerações residenciais subnormais em seus territórios. Assim, essa é a região que apresenta o menor número desse tipo de aglomerações entre todas as outras regiões, de acordo com a classificação do IBGE.

As sub-regiões sudeste e sudoeste, ambas com 8 (oito) municípios cada, apresentam quatro municípios em suas regiões que possuem aglomerações subnormais. Por outro lado, a região sudeste, depois da metrópole, é a segunda que mais possui essas características de moradias. Enquanto a sudeste tem 540 (quinhentos e quarenta), a região sudoeste tem 95 (noventa e cinco) aglomerados subnormais, sendo a segunda menor em termos desse tipo de moradias, ficando à frente apenas da região leste.

A região norte é a que possui menos municípios que compõem a sua região, 5 (cinco); porém, todos apresentam aglomerações subnormais, um total de 340 (trezentos e quarenta), ficando atrás, em números, da metrópole e da região sudeste. Já a região oeste possui 7 (sete) municípios, dos quais apenas 2 (dois) não possuem aglomerados subnormais segundo a classificação do IBGE, totalizando 176 (cento e setenta e seis) moradias.

Deste modo, elaboramos outra tabela, mais detalhada, sobre esse tipo de aglomerações residenciais subnormais, de acordo com os dados disponibilizados pelo IBGE, no último Censo, em 2010.

Tabela 04. Aglomerados subnormais da região metropolitana de São Paulo

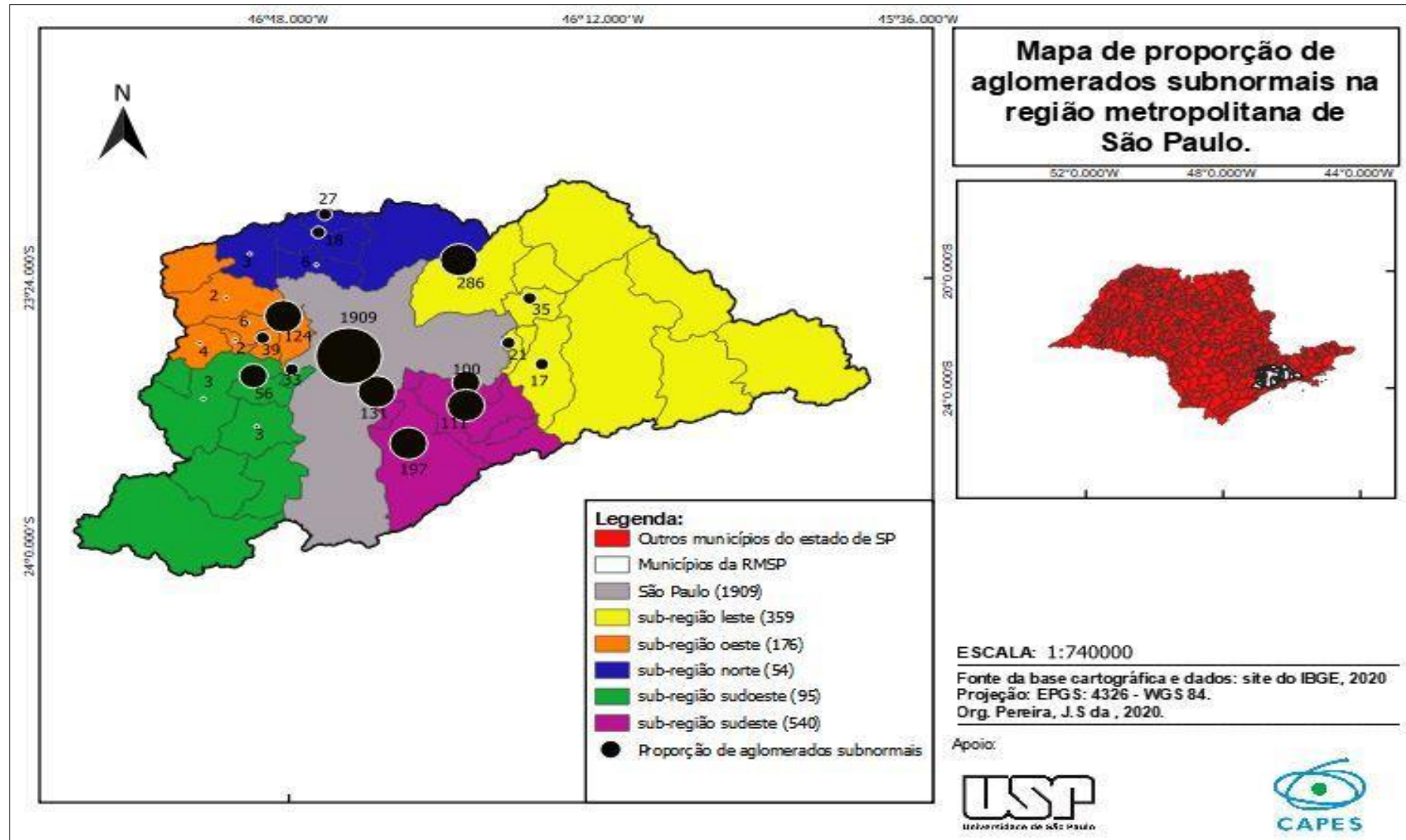
Municípios	Sub-região	Número de aglomerados subnormais
Barueri	Oeste	6
Caieiras	Norte	6
Cajamar	Norte	3
Carapicuíba	Oeste	39
Cotia	Sudoeste	3
Diadema	Sudeste	131
Embu da Artes	Sudoeste	56
Ferraz de Vasconcelos	Leste	21
Francisco Morato	Norte	27
Franco da Rocha	Norte	18
Guarulhos	Leste	286
Itapeverica da Serra	Sudoeste	3
Itapevi	Oeste	3
Itaquaquecetuba	Leste	35
Jandira	Oeste	2
Mauá	Sudeste	101
Osasco	Oeste	124
Santana do Parnaíba	Oeste	2
Santo André	Sudeste	111
São Bernardo do Campo	Sudeste	197
São Paulo	São Paulo	1909
Suzano	Leste	17
Taboão da Serra	Sudoeste	33

FONTE: IBGE, 2010. Org. Pereira, J. da S.

Analisando as tabelas (03 e 04) apresentadas, 23 (vinte e três) dos 39 (trinta e nove) municípios que compõem a região metropolitana de São Paulo, de acordo com os dados apresentados pelo IBGE, possuem aglomerados subnormais.

No entanto, o que notamos é que a região metropolitana tem um total de 3133 aglomerados residenciais subnormais, e que somente a cidade de São Paulo é disparada a que possui as maiores incidências de moradias com essas características; ou seja, mais da metade quando se compara com toda a região metropolitana de São Paulo, como se pode observar pelo mapa (figura 18).

Figura 17. Proporção de aglomerados subnormais na região metropolitana de São Paulo.



É bem provável, porém, que esse número de moradias precárias possa ser bem maior, pois além de as favelas estarem presentes em São Paulo e em toda a região metropolitana, casas em situação de vulnerabilidade podem ocorrer em menor número de casas em todos esses espaços.

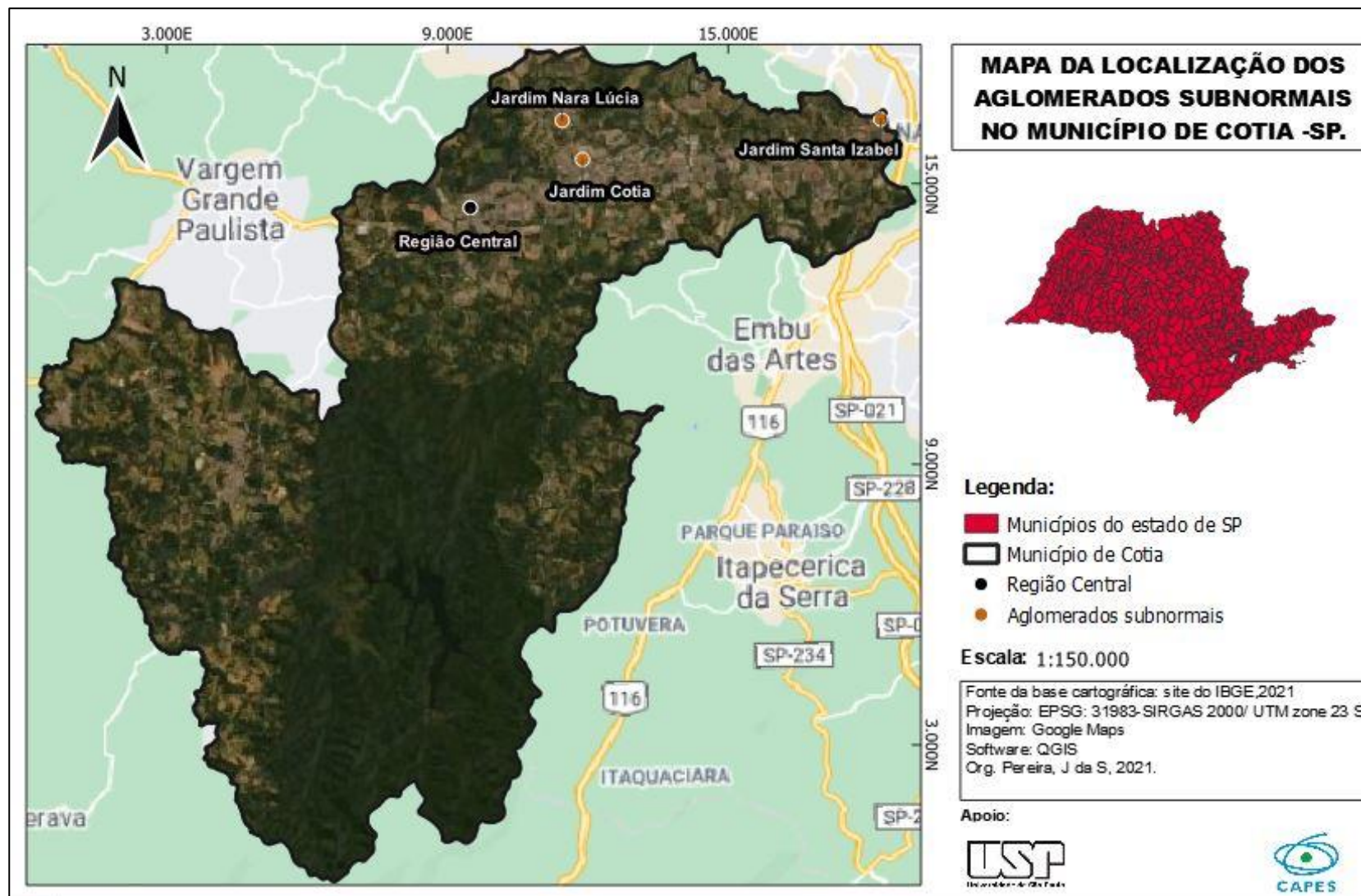
Além disso, o número de habitações se eleva ao considerar o uso das habitações pela regulação fundiária, visto que muitos consideram a favela como áreas invadidas; mas, no Brasil, em específico na região metropolitana de São Paulo, a situação em bairros e vilas de residências de autoconstrução muitas são irregulares, por consequência de loteamentos ilegais.

De acordo com o censo do IBGE (2010), o município de Cotia possui 3 (três) aglomerados residenciais subnormais, distribuídos em seu território. No entanto, em 2020 é provável que na cidade cotidiana esse número de favelas seja bem maior do que há as identificadas no último senso.

A pesquisa realizada pelo IBGE identificou como aglomerados subnormais as favelas do Jardim Cotia, no bairro do Portão, do Jardim Nara Lúcia, no bairro Miguel Mirizola e do Parque Frondoso, no bairro da Granja Viana.

Seguindo essa identificação, elaboramos um mapa (figura 19) do município de Cotia, e a localização em seu território destes aglomerados subnormais.

Figura 18. Localização dos aglomerados subnormais no município de Cotia.



De acordo com o mapa (figura 19), os aglomerados residenciais subnormais existentes no município de Cotia, estão localizados no espaço considerado como urbano, ou seja, fazem parte da cidade. Nesse sentido, elaboramos uma tabela com as informações do total residencial e também da quantidade da população que ocupa esses locais.

Tabela 05. População em aglomerados subnormais em Cotia em 2010.

Cotia	Total de residências	Total de pessoas	Homens	Mulheres
Jardim Cotia	165	667	329	339
Jardim Nara Lúcia	128	527	267	260
Parque frondoso	59	256	118	139

FONTE: IBGE, 2010. Org. Pereira, J.da S.

Na tabela (05) acima, com os dados obtidos pelo IBGE em 2010, é possível identificar que das 3 (três) favelas identificadas na cidade de Cotia, pela ordem numérica, a maior é a do Jardim Cotia, do Bairro do Santo Antônio do Portão, seguida pelo Jardim Nara Lúcia, no Parque Miguel Mirizola e posteriormente pelo Parque Frondoso, na Granja Viana.

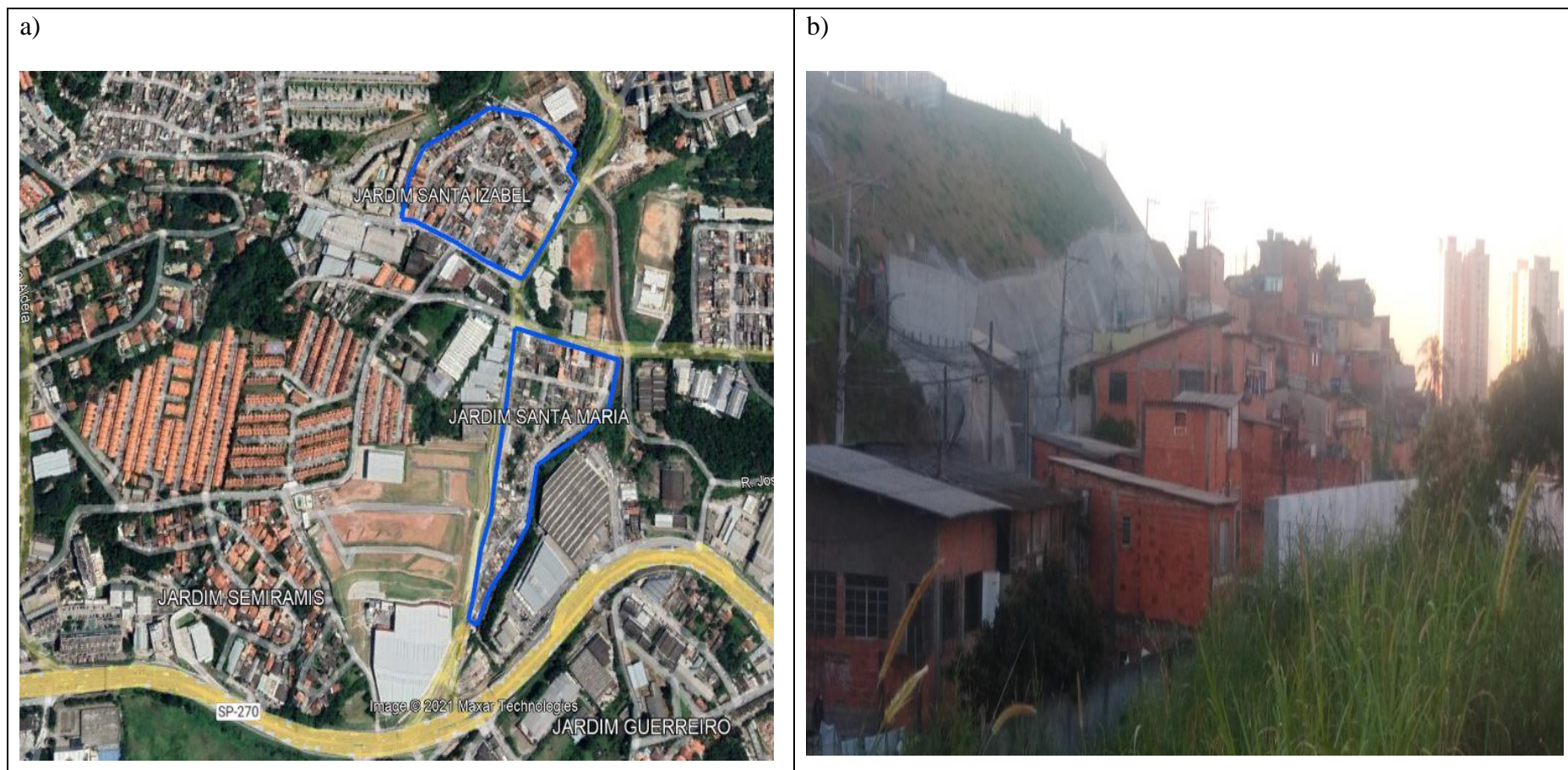
Nas figuras 20 e 21, trouxemos a observação de imagens satélites e terrestres dos aglomerados subnormais residenciais do Jardim Cotia e do Parque Frondoso. Ambas estão localizadas nos bairros em destaque no subcapítulo 4 (quatro) do capítulo 1 (um). O objetivo é apresentar uma comparação e a diferenciação espacial.

Figura 19. Imagens do aglomerado subnormal Jardim Cotia, no Bairro do Santo Antônio do Portão.



Fonte: PEREIRA, J. da S., 2020.

Figura 20. Imagem do aglomerado subnormal do Parque Frondoso, no bairro da Granja Viana em Cotia.



Ainda, de acordo com as imagens apresentadas (figura 20 e 21), podemos visualizar a diferença da forma urbana entre os aglomerados subnormais residenciais. No Parque Frondoso, os aglomerados subnormais são compostos por favelas 2(duas) comunidades menores: Jardim Santa Izabel e Jardim Santa Maria, localizam na região da Granja Viana, da cidade de Cotia. O aglomerado subnormal do Jardim Cotia, no Bairro do Santo Antônio do Portão, além da comunidade estar mais concentrada em uma única comunidade, ela está inserida próximos a outras vilas que compõem o denominado “Morro do Macaco”.

A imagem aérea da (figura 20) apresenta mais concentrado por habitações de baixa renda, ou seja, concentra vilas e bairros de uma população de residências mais precários. Já a imagem (figura 21), o aglomerado subnormal residencial do Parque Frondoso, mesmo composto por 2 (duas) comunidades, ele está inserido no Bairro da Granja Viana, o que nos permite visualizar residências com padrões uniformes de condomínios fechados, e a terrenos com mais presença de áreas verdes.

Como bem afirmou Rufino (2020, p. 221), “a expansão na periferia das grandes cidades e mais claramente o agravamento dos processos de favelização sustentaram o fortalecimento da habitação como problema, assumindo quantitativamente a forma de um gigantesco déficit habitacional”.

3.4 - Expansão do espaço urbano pela forma residencial em loteamentos de condomínios fechados destinados a populações de médio e alto poder de consumo.

Azevedo (1958) já apontava que a forma urbana, no Brasil, cada vez mais se assemelha às características dos núcleos urbanos norte-americanos, ficando aquelas características urbanísticas europeias como modelos ultrapassados. Além disso, a expansão de espaços verticais é cada vez mais utilizada, devido ao déficit espacial horizontal, assim como ao fator da concentração das atividades urbanas, no sentido de facilitar o deslocamento.

O modelo de habitação residencial de acesso restrito iniciou-se nos EUA, na década dos anos 50, e se expandiu pelo continente americano, adentrando no Brasil e logo se intensificando nas cidades brasileiras.

Um dos atrativos nesse estilo residencial é o fator da propriedade privada e a questão da segurança pública. Visto que o desenvolvimento das cidades brasileiras se deu de maneira acelerada, o aumento da violência urbana incentivou o consumo de espaços com segurança privada por aqueles que podem pagar.

Os empreendimentos habitacionais voltados a um público de maior poder aquisitivo correspondem a uma solução para outro problema urbano, muito evidente e que tem ganhado notoriedade diante da sensação de insegurança: a ineficiência das iniciativas por parte do poder público. O problema se intensifica visto que o aumento da violência urbana ocorre concomitantemente ao desenvolvimento dos grandes centros urbanos.

Ademais, há outros fatores estruturais que influenciam a ampliação desse tipo de moradia, dos quais trataremos mais adiante para compreender o expansionismo urbano em características de acesso restrito, pela forma de loteamentos e condomínios fechados implantados nas cidades brasileiras.

Rodrigues (2013) define em dois tipos diferentes de conjuntos habitacionais de acesso restrito: loteamentos murados e condomínios fechados. Condomínios fechados mantêm o mesmo padrão de construção para os imóveis, enquanto em loteamentos pode haver variância. Além disso, diferenciam os termos da Lei, de modo que nos condomínios todas as áreas são de cunho privado de uso comum, enquanto nos loteamentos fechados, mesmo que o poder municipal ceda o acesso, o Estado pode intervir quando entender necessário.

Nesse aspecto, a forma urbana varia muito de acordo com o poder de consumo da sociedade. Por isso é preciso criar demandas de consumo dos condomínios ou loteamentos fechados. O mercado imobiliário, então, encontrou uma disponibilidade em potencial de desenvolvimento neste setor.

Nesse sentido, a rejeição da expansão da cidade em favelas, aglomerados subnormais e residências irregulares, com o pressuposto de evitar a violência e adjetivando seus moradores como marginais e bandidos, serviram como justificativa para a solução do acesso restrito e da segurança privada.

Foi a partir dos anos 2000 que na cidade de Cotia começaram a se expandir de maneira bastante expressiva as implantações desse estilo de habitação, contando com a atuação de inúmeros empreendimentos imobiliários. Praticamente a maioria dos bairros do município receberam habitações em condomínios e loteamentos fechados. No entanto, em alguns têm sido bastante visíveis as transformações que tais atuações promoveram, principalmente naqueles que apresentavam carência em infraestrutura urbana.

Os conjuntos habitacionais de acesso restrito explodiram na cidade de Cotia no contexto de governabilidade federal do Partido dos Trabalhadores (PT). Em um primeiro momento com o governo federal de Luís Inácio “Lula” da Silva (2003 – 2010) e, na

sequência, com o governo de Dilma Rousseff (2011-2016). Nesse período, pode-se considerar que o crescimento econômico do país, somado a estabilidade produtiva e maior acesso consumo por vias do financiamento aceleraram esse mercado.

Dessa maneira, os empreendimentos do setor privado se intensificaram no município, mas o crescimento diminuiu a partir de 2015, devido ao desaquecimento no setor imobiliário.

Os novos empreendimentos habitacionais implantados ou ainda em fase de construção são em sua grande maioria de acessos restritos. Dessa maneira, se verifica também que as populações ocupantes desses espaços variam em faixas etárias e segmentos socioeconômicos, sejam em condomínios ou loteamentos fechados.

Nesse sentido, podemos aclarar que o setor do mercado imobiliário apresentou expansão e crescimento, devido ao interessante momento de instabilidade, e progresso nas receitas econômicas que o país passava. Após esse momento, a crise econômica mundial, iniciada em 2008 nos EUA, afetou indiretamente as economias de todos os países capitalistas, em momentos distintos. Assim, no Brasil, a crise chega com força a partir de 2014, provocando quedas em vários setores econômicos.

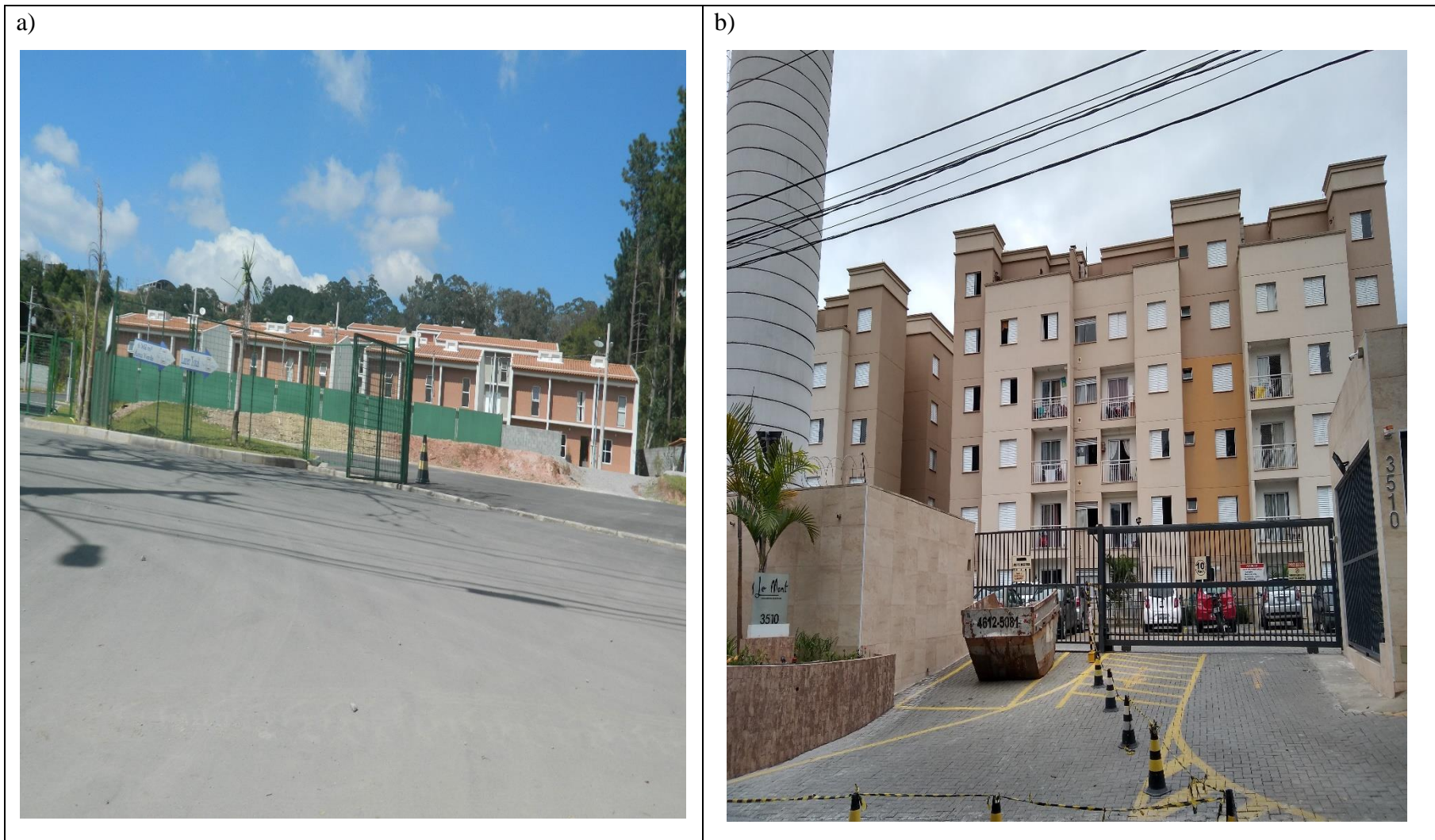
Em diálogo (que se deu através de entrevista realizada em 2016, para fins de pesquisa com um representante do poder público da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento da cidade de Cotia, foi informado que existiam mais de 100 novos empreendimentos imobiliários (condomínios e loteamentos) sendo implantados, em fase de construção ou já finalizados no município de Cotia. Desse montante, apenas 3 eram de projetos de conjuntos habitacionais subsidiados pelo Estado, como por exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O público que procura residir nos novos empreendimentos residenciais de acesso restrito e que requerem poder aquisitivo e de consumo mais elevados, consequentemente destinam-se àqueles que podem pagar pelo preço estipulado pelo mercado.

Segundo Rodrigues (1991), o fator da localização define a diferença no preço da terra. Ou seja, terrenos com as mesmas dimensões e as mesmas características topográficas terão preços diferenciados, dependendo da localização na cidade. Em sua maioria, os condomínios ou loteamentos têm formas arquitetônicas de características horizontais e residenciais, apesar de muitos serem de forma verticalizada (prédios).

A seguir apresentamos exemplos de formas de habitação de características verticais, sendo a primeira de loteamentos e a segunda de condomínios fechados

Figura 21. Imagens de empreendimentos residenciais de acesso restrito em Cotia.



FONTE. Pereira, J. da S. 2020.

A primeira imagem (figura 22- a) fica localizada no bairro do Jardim Pioneiro, um exemplo de empreendimentos residências pela forma horizontal (casas em modo sobrado até dois dormitórios), enquanto a segunda imagem (figura 22- b), é outro exemplo, pela forma residencial vertical (pequenos prédios até 10 andares, com dois dormitórios) , localizado no bairro do Jardim Ísis.

Uma interpretação possível acerca desses empreendimentos residenciais verticais se deve ao fato de o município possuir muitos espaços ainda não utilizados por atividades urbanas, encontrando-se em fase de expansão. Por outro lado, os empreendimentos residenciais verticais ocupam áreas de locais já urbanizados, onde espaços não construídos são identificados como ‘vazios urbanos’.

A identificação dos vazios urbanos, por sua vez, oferece uma vasta extensão de terras para o processo de urbanização, ampliando a mancha urbana sobre outras categorias no espaço não urbanizado. Este fato, também, pode oferecer o acesso a menores empresas do setor imobiliário, visto que em locais onde a escassez da terra urbana é presente, a concorrência é maior, por conta das dificuldades de conquistar as licitações.

Esses tipos de habitação se contrapõem às características locais predominantes por serem espaços ainda bem arborizados, contando com a presença de animais e uma população que realiza suas atividades nos grandes centros, como São Paulo, ou nas indústrias que se alocam nas margens da rodovia Raposo Tavares. Dessa forma, ainda se verifica uma contradição em torno de um espaço com todas as características urbanas semelhantes às mais sofisticadas de uma metrópole, mas que, ao mesmo tempo, é caracterizado por tradições culturais de zonas rurais, por exemplo, o uso de carroças e a criação de animais (galinhas, cavalos e gados).

O fenômeno urbano, a partir do estudo desta porção da região metropolitana, nos mostra como muitos fatores têm contribuído para a expansão da metrópole. Assim sendo, a atuação do Estado em prol das ações do mercado imobiliário é fundamental para a continuidade do crescimento das demandas habitacionais.

Nesse sentido, está surgindo, pelas próprias ações da regulação do mercado e também pela flexibilização do Estado, o acesso a tais empreendimentos para pessoas que possam pagar de acordo com suas rendas. Contudo, em contrapartida, há uma população em vulnerabilidade socioeconômica que se instala onde não há ou onde se encontram, para o mercado imobiliário, os menores valores de mercado para o preço da terra.

Segundo Martins (2010, p. 14),

“a formação de banco de terras por estas incorporadas em centros e periferias de metrópoles brasileiras dificulta, pelo aumento de preços, não só o acesso à habitação, mas também o acesso de empresas menores à produção de habitação em escalas menores”. (Martins, 2010,p.14).

Portanto, empresas ligadas ao setor imobiliário encontraram nas regiões metropolitanas condições atraentes para seus investimentos, de onde possam retornar lucros maiores que em quaisquer outros pontos da cidade.

Em contrapartida, o processo de acumulação do capital não permite espaços para todos, e a concorrência torna-se algo que deve ser combatido para que o lucro ocorra com êxito, de forma que a eliminação das pequenas empresas que atuam no setor imobiliário se trata de uma aniquilação por parte das grandes corporações, o que se torna possível por conta da dificuldade de se conseguir as licitações realizadas pelo próprio Estado. O fator preço determina aqueles que podem pagar a diferenciação no espaço, assim como impulsionar uma parte da população a alocar-se em locais mais periféricos.

Outro fato que estimulou o crescimento do mercado habitacional foi o setor financeiro. Segundo Martins (2010, p. 30), “o mercado imobiliário se tornou menos dependente de financiamento bancário. Por outro lado, as instituições financeiras ampliaram a oferta para linhas de crédito imobiliário”.

Neste sentido,

O desenvolvimento do sistema capitalista vai proporcionar o surgimento da grande cidade, da metrópole, que comandará não somente as áreas rurais como estenderá seu domínio sobre outras cidades de porte inferior, visando melhores condições de acumulação, tornando-se, pois, a expressão espacial desse sistema de produção (Carlos, 1981, p. 107).

A ocorrência dessas transformações e a expansão da cidade de Cotia envolvem alguns aspectos. Dentre eles, podemos elencar dois que são de cunho bastante relevante ao contexto contemporâneo, tanto nos termos da mudança de funções ou ampliação, como também na relação de centralidade e periferia que caracteriza a questão da metrópole. Segundo Alves (2011, p. 37), “áreas antes industriais, passam por um processo de desvalorização econômica, funcional e social, principalmente a partir da crise da produção fordista e ascensão da produção”.

Neste subitem colocamos em xeque, através de dissertação, as características da forma habitacional, em detrimento do uso do espaço. Além disso, acrescentamos para o debate a forma como a expansão territorial urbana pela função residencial se realiza na cidade de Cotia.

Conforme já citado, o município em estudo tem um amplo território na região metropolitana de São Paulo, visto que muitos dos espaços próximos a áreas urbanizadas ainda não são ocupados por atividades urbanas. Nesse sentido, esses espaços são oferecidos como possibilidade de atrativo para a instalação do mercado imobiliário pela habitação na forma horizontal. Ou seja, por residências térreas ou em sobrados, com terrenos mais amplos, das quais algumas possuem piscinas, pequenos jardins aos fundos e garagem à frente.

Mas isso não quer dizer que a expansão urbana das atividades residenciais não optou também por implantações de empreendimentos na forma verticalizada. Na cidade de Cotia, há condomínios fechados realizados por algumas construtoras que se caracterizam como prédios; em sua maioria, de quatro a seis andares.

A questão do preço da terra torna-se fundamental para compreendermos as características da expansão territorial urbana que está ocorrendo na cidade de Cotia. Como apontou Singer:

O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas piores servidas e que, por isso, são mais baratas (SINGER, 2017, p. 35).

Nesse sentido, há maior quantidade de condomínios fechados pela forma vertical, pois, para o setor do mercado imobiliário, se trata de uma vantagem no tocante às construtoras. Já quanto aos loteamentos fechados, além de ocorrerem de forma horizontal, em sua maioria se localizam em partes periféricas da cidade de Cotia.

Outra característica que é visível e particular da cidade de Cotia se deve ao fato de a cidade ser dispersa. Isto é, seus bairros são distantes entre si, o que significa que não são todos conurbados, ficando vazios urbanos entre os bairros. Nesses locais, a urbanização produz uma valorização do preço da terra, de forma que os empreendimentos construídos são, em sua maioria, implementados nas formas de residências verticais. Essa é uma estratégia das construtoras, em parceria com os mercados imobiliário e financeiro, que objetiva alcançar maiores lucros na venda dos imóveis.

Por outro lado, a expansão da habitação residencial pela forma horizontal tem maior predomínio nas periferias das cidades, em bairros que já dispunham de maiores infraestruturas. No entanto, a oferta de terrenos ou imóveis maiores equilibra a competitividade de acordo com o público de consumo que os setores do mercado imobiliário procuram atingir.

Assim, a expansão territorial urbana da cidade de Cotia difere da que ocorre na metrópole e em alguns outros municípios da mesma região metropolitana de São Paulo.

O fato de a expansão urbana ocorrer de maneira dispersa, principalmente pelos empreendimentos residenciais de condomínios ou loteamentos fechados, faz com que grandes empreendimentos verticais ocorram em menor quantidade. Isso proporciona às construtoras um menor investimento, pois os preços da terra não são os mais elevados, permitindo que a venda do produto final, isto é, de casas, não se dê com os preços mais elevados; desta maneira atrai-se um consumidor na faixa mediana em termos de renda per capita.

Por outro lado, movimentos contrários à expansão urbana na cidade de Cotia são exemplificados por municípios como Osasco e Taboão da Serra, onde, devido à densidade demográfica, somada à escassez de terrenos, faz com os grupos investidores optem por realizarem empreendimentos na forma residencial verticais maiores, acima de 20 (vinte andares), tornando, conseqüentemente, o preço do imóvel mais elevado por conta da localização e não pelo tamanho dos imóveis ou qualidade dos serviços oferecidos.

Azevedo (1958, p. 156 -157) exemplifica sobre a formação da metrópole e como ela se configura os dias atuais afirmando:

Apesar das ideias em contrário, julgamos que tais edificações gigantescas, construídas para escritórios ou para apartamentos residenciais, vieram solucionar, em parte, o problema criado pelo desmesurado crescimento da cidade: oferecem vantagens quanto à insolação e ao arejamento e, em se tratando da área central ou de sua periferia, facilitaram o problema do tráfego urbano, pois praticamente dispensam a utilização de veículos para os que neles habitam. Em contraposição, porém, começam a criar embaraços muito sérios em virtude da maior densidade demográfica que vieram ocasionar, pois as redes de água e esgotos atualmente existentes na área onde que se encontra, eram já não atendem às necessidades da massa de habitantes que delas se utilizam (Azevedo, 1958, p. 156-157).

Neste caso, a estratégia do capital produtivo, observou um potencial de desenvolvimento na cidade de Cotia, por empreendimentos na forma residencial vertical e horizontal de pequenas construções lucrativas para atuação. A expansão das atividades

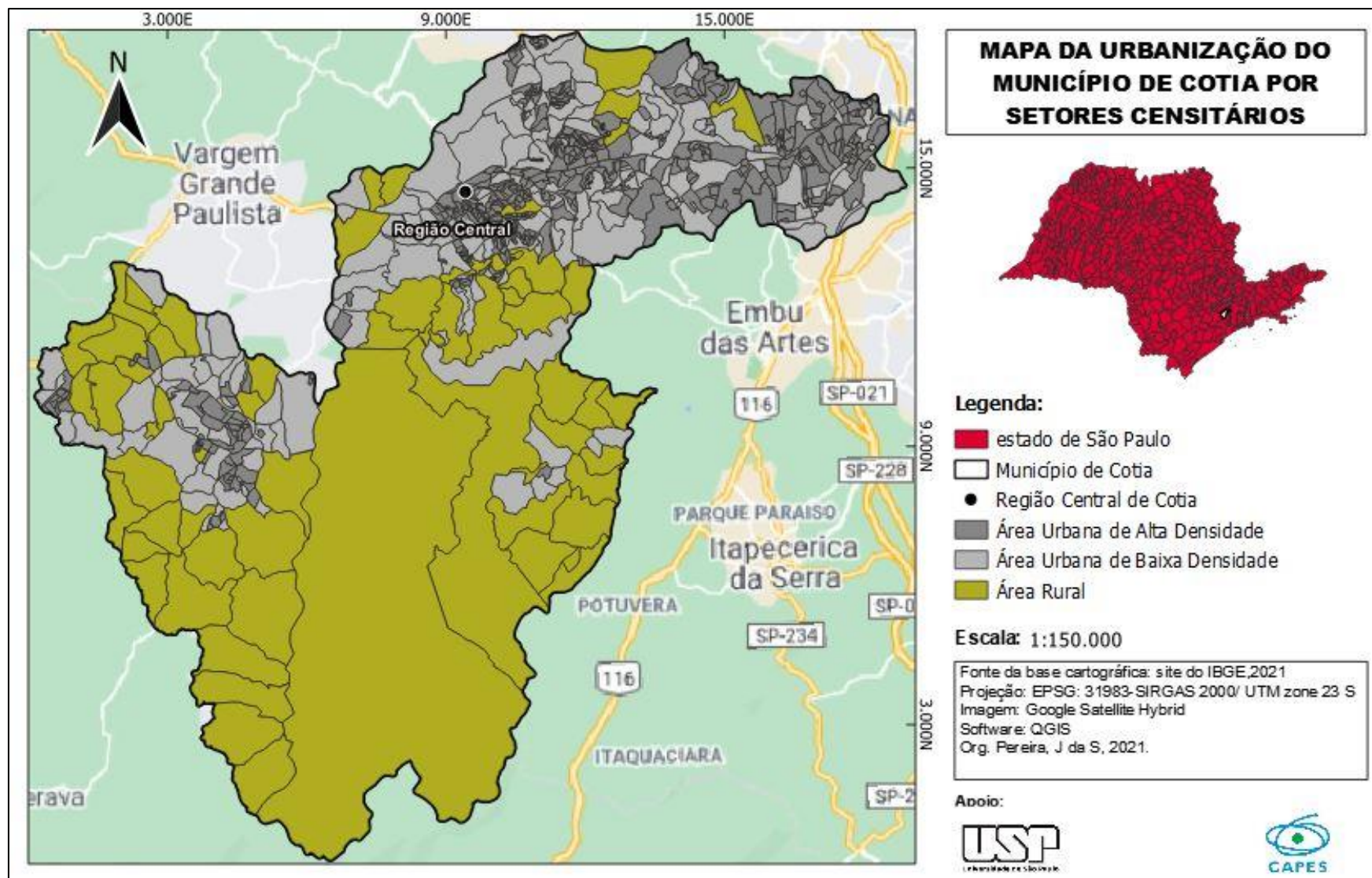
urbanas é um fenômeno das grandes cidades no século XXI, no entanto as particularidades geográficas tornam importantes fatores, neste caso, temos uma ampliação da metrópole em movimentos para a periferia.

A criação de novos padrões de sociedade, como exemplo, a concentração de atividades oferecidas em loteamentos ou condomínios fechados, apoiados em discurso da segurança privada pela ineficiência do Estado, tem aumentado essa característica habitacional. Além disso, promovem espaços de segregação espacial, visto que, a habitação torna-se uma mercadoria a ser consumida de acordo com as condições socioeconômicas das pessoas.

Esse é um dos fatores que contribuem para a expansão do espaço urbano no município de Cotia. Como já apontamos, o fator da localização e disponibilidade de espaços ainda não urbanas, faz com que investidores do mercado imobiliário busque nessa cidade local ideia para atuarem.

Importante destacar que o Estado também contribui significante para que esse fenômeno da expansão dos espaços urbano aconteça, neste caso, por atividades residenciais. Abaixo, elaboramos um mapa do município de Cotia com os dados disponibilizados do IBGE de setores censitários. Com fins de apresentar uma ilustração de áreas urbanas e não urbanas no município de estudo.

Figura 22. Urbanização do município de Cotia por setores censitários.



Como podemos observar no mapa (Figura 23), Cotia tem muito espaço ainda classificados como área rural, principalmente por possuir a reserva ambiental do Morro Grande, e também nas porções periféricas do distrito de Caucaia do Alto.

Por outro lado, as áreas com maiores setores considerados com área urbana, estão próximo a região central e ao leste do município, sendo localizado a região do bairro da Granja Viana e na região central do distrito de Caucaia do Alto ao sudoeste.

Ainda sobre o mapa (figura 23) podemos descrever que as áreas urbanas classificadas como urbana de alta taxa de densidade populacional, concentram na região central e adjacências, no bairro da Vila Santo Antônio do Portão e quase todo o bairro da Granja Viana.

A tendência é que para o próximo censo demográfico (que era para ter sido realizado em 2020, mas devido a pandemia da COVID-19, teve de ser adiado), é que aumente as áreas urbanas e também as áreas urbanas densamente populosas. Pois, os condomínios e loteamentos fechados que sendo construídos, a maioria deles foram inaugurados pós o último censo realizado em 2010. Deste modo, a expansão das atividades urbanas vai avançar sobre o distrito de Caucaia do Alto e bairros próximos a região central.

CAPÍTULO 4 - A estrutura no espaço periférico metropolitano e as estratégias para o desenvolvimento urbano.

Neste capítulo, nos dedicamos a apontar reflexões para o debate sobre as forças que estruturam e estabelecem as diretrizes no espaço metropolitano, as quais contribuem para a produção e expansão das atividades urbanas. Desse modo, dentre os principais produtores no município de Cotia, destacam-se o Estado e o mercado (financeiro e imobiliário) como fundamentais para o desenvolvimento da cidade no século XXI.

Reiteramos também a importância em estabelecer a relação entre a metrópole (São Paulo) e a periferia (Cotia). Nesse sentido, os agentes que promovem as condições para a reprodução residencial da região metropolitana agem de acordo com os recursos de infraestrutura da localização, de modo a realizar a expansão das atividades econômicas.

A localização e as forças produtivas tornam-se interessantes para o objetivo que estamos propondo nesta discussão. Para tanto, adentramos no assunto regional entre metrópole e periferia, ou seja, exploramos as consequências das ações produtivas contemporâneas em São Paulo que impactam a cidade de Cotia.

Por isso, reconhecer os agentes produtores, tais como o Estado e o mercado, é fundamental para o discernimento científico de suas atuações na prática do espaço urbano. Portanto, avaliamos a expansão da cidade, permitindo que interpretemos o fenômeno imobiliário e a questão da habitação em porções específicas do território metropolitano.

Santos (1997, p. 50) reforça que a forma e a estrutura “implica[m] a inter-relação de todas as partes de um todo, o modo de organização ou construção”. Além disso, esses elementos do espaço se apresentam de modo oculto, pois atuam na organização ou produção do espaço urbano de maneira a estabelecer diretrizes.

Nessa perspectiva, organizamos a discussão deste capítulo do seguinte modo: no primeiro subitem buscando entender como os elementos do espaço — processo, função e forma — ficam a cargo, como estrutura, de articular as ações que resultam na produção do espaço urbano metropolitano. Já no segundo subitem trataremos de dissertar sobre o Estado e o mercado, com ênfase na produção do espaço urbano no que se refere à questão da habitação.

Posteriormente, no terceiro subitem, identificamos elementos que compõem o mercado, tanto o imobiliário quanto o financeiro, como produtores do espaço urbano, assim analisando como participam no desenvolvimento da cidade de Cotia.

No quarto subitem, a discussão permeia a especulação imobiliária e a valorização fundiária no município de Cotia. Além disso, discorremos sobre as interações do mercado, dos setores industriais (construção civil), do setor financeiro, sobretudo com o desregulamento do Estado, e em particular as questões burocráticas no que tange o acesso à terra. No último subitem deste capítulo, fechamos a ideia de estrutura como produtora do espaço urbano e abordamos as transformações segregacionistas no território da cidade de Cotia.

Assim se estabelecem os caminhos tomados na tentativa de estabelecer entendimento do por que as atividades da produção habitacional, na forma dos condomínios ou loteamentos fechados, buscam a cidade de Cotia.

4.1 - A estrutura como articuladora da produção do espaço urbano metropolitano.

A estrutura, de acordo com Santos (1997), corresponde às forças que atuam no modo de organização ou construção do espaço. Além disso, apresentam intenções para continuidade da produção e reprodução das atividades socioeconômicas que favorecem o mercado e o crescimento econômico. No entanto, é difícil identificá-las, pois apresentam-se de maneira oculta e com alta complexidade de arranjos de relações, assim tornando suas interpretações confusas sujeitas a equívocos.

Para Corrêa (1989), os principais produtores do espaço urbano são: o Estado, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, proprietários dos meios de produção e os grupos sociais. Sendo o espaço o local de conflito, é em um determinado território que ocorrem disputas e resistências entre os agentes envolvidos, de acordo com seus objetivos e anseios.

Já Lemos (1996, p. 147) pontua que “toda urbanização está relacionada com o desenvolvimento das forças produtivas”. Então, pode-se apontar que a organização se dá de maneira diferente entre os mais diversos espaços, especificamente no urbano, ainda mais naqueles que estão em estágios mais avançados do que outros.

A infraestrutura, por sua vez, produzida em um espaço urbano, pode ser local de potencialidade de conflitos e também de zonas de maiores interesses para alguns agentes do espaço urbano — como é o caso daqueles locais que já dispõem de um conjunto de elementos de serviços básicos, tornando-se os que apresentam maior valor ao mercado. Portanto, também são aqueles onde há maiores ocorrências de conflitos entre os agentes envolvidos.

Enquanto isso, há outros espaços com menor ocorrência de conflitos: aqueles que apresentam condições precárias em infraestrutura, o que se deve à ausência de investimentos promovidos pelo Estado. Assim, esses espaços não são significativos de acordo com os interesses predominantes, sendo destinados às parcelas da população com os maiores índices de vulnerabilidade socioeconômica.

Por isso as diferenças espaciais no desdobramento das atuações do mercado imobiliário, visto que procuram áreas que já apresentam o mínimo de infraestrutura realizada. Mas, para aquelas onde ainda não há, resta ao Estado, através do poder público local, promover os serviços de infraestrutura para a atuação do referido agente.

Lenin (1917, p. 27) definiu que o “Estado é o produto e a manifestação do antagonismo inconciliável das classes”. Assim, o Estado aparece onde e na medida em que os antagonismos de classes não podem ser objetivamente conciliados”. No entanto, essas ações implicam incompatibilidade com a origem do termo, pois o mesmo não cumpre a sua função de acatar de maneira igualitária todos os grupos que compõem a sociedade, ou seja, não intervém de maneira imparcial, segundo o que nos parece.

A definição de Estado está implícita no âmbito de ser uma instituição com a responsabilidade sobre um território, para o qual produz diretrizes de acordo com a vontade da maioria de sua população. Mas, na prática, e mais especificamente em nosso caso brasileiro, ocorre o efeito contrário, tendo em vista que temos o Estado ocupado por grupos a beneficiar e atender os interesses dos privilegiados de acordo com interesses próprios.

Com a ascensão das políticas neoliberais, o Estado perde forças de regulação, com ações de desmontes promovidas pelos próprios gestores do poder público. Além de reforçar, as críticas à ineficiência do Estado, abrem procedências para o avanço das privatizações.

Além disso, os esforços em confundir o papel do Estado, presente em discursos de representantes do poder público, inviabiliza que a maior parte da população compreenda os reais interesses que recaem sobre determinadas porções do espaço urbano. A disputa entre Mercado e Estado existe por ambos terem o mesmo objetivo: promover a continuidade estrutural do sistema capitalista de produção e reprodução.

Desse modo, a população de baixa renda fica vulnerável em relação às políticas públicas, principalmente àquelas voltadas à questão habitacional. Como consequência, a essa parcela da população resta ocupar o espaço, em específico o urbano, que seja menos lucrativo ao mercado imobiliário.

Então, podemos interpretar que as forças atuantes na estruturação do espaço urbano são, em sua maioria, efetivadas pelo Estado com o objetivo de atender segmentos que interessam ao mercado. Todavia, cabe às camadas menos favorecidas da sociedade a organização em grupos sociais em prol de reivindicar um espaço urbano mais democrático na produção e ocupação do habitar.

Na cidade de Cotia, pode-se identificar o Estado, pelo governo local, como um dos principais agentes que estão contribuindo para as transformações do espaço urbano. Afinal, todos os incentivos para atrair os setores de desenvolvimento econômico foram promovidos pelo poder público local, através de flexibilização nas leis municipais, decretos e emendas para o uso do território.

A essência do termo de mercado, atualmente, se configura cada vez mais de forma integrada, em um mundo cada vez mais conectado devido ao processo de globalização. De uma forma sucinta, expomos a ideia vinculada às relações de trocas comerciais, onde oferta e demanda agem como impulsos na produção e reprodução. Portanto, a facilitação dessas trocas se atribui à invenção da moeda/dinheiro, com o objetivo de ampliação de produção e velocidade de consumo.

As cidades contemporâneas estão cada vez mais se configurando pela produção do espaço como mercadoria. Desse modo, parte daqueles que ocupam cargos em planejamento urbano realizam projetos voltados ao desenvolvimento urbano em uma lógica pensada para o mercado, e não como maneira de minimizar ou resolver os conflitos sociais da cidade. Citamos como exemplo a expulsão da população pobre das regiões centrais para a periferia e, de modo ainda mais didático, as remoções de favelas em áreas de interesse do setor imobiliário, ou, no sentido contrário, a realização de infraestrutura em regiões periféricas para a implantação de loteamentos residenciais ou condomínios fechados.

Deák (1999) entende o planejamento urbano como o conjunto de ações de ordenação espacial das atividades urbanas, orientadas e assumidas pelo Estado. Nesse sentido, em Cotia, tivemos os incentivos para atrair o setor da indústria. Na atual conjuntura, o estímulo recai sobre a produção de espaços habitacionais, com características residenciais de loteamento e condomínios fechados.

Entretanto, há outros tipos de expansão habitacional que valem pontuar, como as moradias que vêm se desenvolvendo pelo mercado informal, sendo em sua maioria realizadas pela ilegalidade. Ou seja, a negligência do Estado em se tratando de políticas

públicas efetivas na questão do déficit habitacional, não atendendo a demanda da população da cidade, portanto, faz elevar os índices da diferenciação espacial no município.

Segundo Maricato (2015), baseando-se em um modelo modernista de planejamento, aponta que cidades de países capitalistas periféricos²⁰ resultaram de maneira incompleta. No Brasil, houve uma elevação dessas práticas estatais principalmente na segunda metade do século XX, por meio dos planos de desenvolvimento embasados em teorias urbanísticas oriundas da Europa ocidental, os quais aceleraram o processo de desenvolvimento urbano, principalmente nas capitais da região Sudeste, São Paulo e Rio de Janeiro, e nos municípios adjacentes.

Nesse contexto, criaram-se órgãos de base estatal que visavam desenvolver projetos de integração e desenvolvimento das metrópoles. São os casos de secretarias de planejamento pautadas em estudos estatísticos e em dados referentes a população, mercado consumidor, mobilidade urbana, etc.

Podemos mencionar também o Estatuto da cidade²¹, criado em 2001, que se pauta principalmente nas Leis 182 e 183 da constituição federal e tem como objetivo estabelecer normas de ordem pública e de interesse social. Posterior a essas Leis, ficou estabelecido que os municípios criassem as suas diretrizes no território correspondente, através de um instrumento como o Plano Diretor. Em tese, esse documento serviria como determinante para todas e quaisquer ações tomadas no território em questão, pretendendo garantir que as políticas de desenvolvimento urbano de seus municípios ocorressem de maneira igualitária e harmônica.

Maricato (2015, p. 87) aponta, sobre essa norma, que o “Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana”. No entanto, em muitas ocasiões é possível identificar o descumprimento ou os arranjos para burlar os segmentos desses instrumentos para o planejamento urbano, em prol de setores privados que visam ao lucro.

²⁰ A urbanista Ermínia Maricato distinguiu como países capitalistas centrais (PCCs) países desenvolvidos como os da Europa Ocidental, América Anglo-saxônica e Japão; e países capitalistas periféricos os outros países de economias capitalistas, ainda em desenvolvimento ou subdesenvolvidos.

²¹ O Estatuto da cidade é a Lei federal de número 10.257 de julho de 2001, que tem como objetivo estabelecer as diretrizes gerais de políticas urbanas no Brasil.

Ainda Maricato (2015, p. 87) destaca que

O planejamento urbano modernista funcionalista, importante instrumento de dominação ideológica, contribui para a consolidação de sociedades desiguais ao ocultar a cidade real e preservar condições para a formação de um mercado imobiliário especulativo e restrito a uma minoria.

Em Cotia, o plano diretor entrou em vigor no ano de 2007, quando foram mapeadas todas as áreas que integram o município e, assim, verificou-se uma expansão com maior intensidade e amplas transformações na cidade. Além disso, o crescimento econômico volta-se a atrair mais o setor industrial, atividades de comércio, transporte e infraestrutura e também o mercado imobiliário.

Todas as diretrizes do plano diretor para o desenvolvimento econômico, nesse sentido, estão integradas para o sistema produtivo metropolitano, mas cada uma, de acordo com sua especificidade, auxilia no processo de expansão urbana territorial da região.

Ademais, tanto os condomínios como os loteamentos fechados desempenham, pela função residencial, um elemento estrutural na produção do espaço urbano. Entretanto, a característica de acesso restrito é apenas uma das maneiras de habitar nas cidades. O que podemos inferir é que esse modelo de produzir a cidade diferencia ainda mais os espaços de habitar, que variam de acordo com o poder de consumo para acessar à cidade.

Acerca da questão da estrutura, tanto pelo Estado quanto pelo mercado, a qual é a nossa ênfase de problematização, pode-se inferir que a produção da habitação é apenas um dos mecanismos para a continuidade sistêmica de produção e reprodução do espaço; assim como muitas dessas ações têm consequência na maneira de organização social de um determinado local ou região. Esses fenômenos, por sua vez, podem ser observados na transformação espacial.

Outro agente que auxilia na produção e que também tem importância no ordenamento do espaço são as grandes corporações atuantes da cidade de Cotia. Dessas, podemos destacar as inúmeras construtoras imobiliárias, tais como as que atuam na metrópole, visto que têm cada vez mais procurado se estabelecer na periferia da região metropolitana devido à escassez de espaço para a habitação na cidade de São Paulo. Ou seja, as imobiliárias instalam-se próximas à sua área de atuação.

Diante da atual fase do sistema capitalista de produção e acumulação, o direcionamento de atuação para cidades estratégicas, neste caso as metrópoles, fez com que se tornassem um alvo de exploração. Tendo isso em vista, essas atuações exercem

importantes concentrações de comando produtivo e distribuições de desenvolvimento. A região metropolitana, nesse sentido, é como uma extensão das funções e atividades que a metrópole desempenha; no caso de São Paulo isso ocorre pelo setor do mercado imobiliário. Logo, a cidade de Cotia, integrando-se à região metropolitana de São Paulo, desenvolve-se mais pelo fator da expansão da metrópole do que por consequência de suas próprias atividades econômicas produtivas.

Um desses atributos funcionais que as metrópoles executam está na função da habitação, que para alguns autores funciona como uma reestruturação habitacional voltada para continuidade da ampliação e concentração de capitais. Sendo assim, em países capitalistas entende-se como um entrave a problemática da habitação em termos de acesso à terra e de distribuição de moradias.

Neste sentido, a concentração da posse e o difícil acesso à terra permitem uma escassez que eleva o nível de preço, diferenciando locais próximos a grandes infraestruturas já realizadas pelo poder público. Isso torna essas localizações estratégicas para organização do espaço mediante o mercado habitacional.

O município de Cotia, nas últimas décadas, obteve uma expansão dos seus espaços urbanizados e conseqüentemente um crescimento populacional expressivo, como já apontamos. Notam-se algumas particularidades da expansão urbana na cidade de Cotia, tais como uma urbanização dispersa e bairros afastados, o que faz com que existam muitos 'vazios urbanos'.

A grande maioria dos novos empreendimentos residenciais se dão de forma verticalizada, configurando-se por acessos restritos de condomínios fechados. Também vale destacar as características das populações alvo desses novos empreendimentos habitacionais; configurando-se desde como classe média até com altos padrões de consumo, se comprova o porquê de o preço da terra ser regulado pelo mercado e pela ausência de subsídios do Estado para uma classe de maior vulnerabilidade socioeconômica.

Mediante tais fatos, fica a compreensão de que a organização do espaço urbano, no que se refere à questão da habitação, e neste caso em específico à cidade de Cotia, que a dinâmica das transformações é fruto dos moldes de sociedade que se tem no Brasil. Além disso, a correlação com a estrutura social faz com que os agentes produtores do espaço, em novos momentos, busquem alternativas para manutenção da sociedade de classes e reprodução e acumulação. No caso das metrópoles e suas regiões metropolitanas, um dos fatores encontrados para a continuidade de reprodução, diante das ações do mercado,

vinculou-se a auxílios do Estado para a realização de demandas de um estilo de sociedade contemporânea.

4.2 - Mercado e Estado na produção do espaço urbano

Partiremos, aqui, do esforço em apresentar reflexões analíticas das relações entre Estado e mercado na produção do espaço urbano, adentrando em estudo de caso nas ações realizadas na cidade de Cotia. Além disso, pretendemos identificar e ponderar como ambos os agentes têm promovido espaços urbanos habitacionais e, conseqüentemente, contribuído para a expansão territorial urbana.

Carlos (1981, p. 105) aponta que “a noção ‘produção do espaço’ se impõe na medida em que o espaço geográfico é entendido como produto de relações, não no sentido de arrumação, mas de acumulação constante”. Contudo, a organização do espaço está posta no sentido do conjunto de ações produzidas para a realização de mercadorias. Tais forças pragmáticas atuam por participações diretas ou indiretas tanto pelo Estado quanto pelo mercado.

Para tanto, direcionamos o foco para como a organização de uma sociedade, em determinada porção do espaço, direciona a produção urbana na questão da habitação. Objetiva-se, nesse sentido, entendê-las com suas novas características contemporâneas de produção na cidade, em expansão territorial sobre outros usos de ocupação do solo.

Em um sistema capitalista de produção e reprodução de atividades econômicas, de exploração dos recursos naturais e do trabalho humano, encontra-se no quesito da habitação um importante elemento para sua continuidade. Essa linha de reflexão permite-nos apontar que uma organização estrutural está se impondo predominantemente sobre as demais. Outro aspecto é a questão da habitação, seja como produto, tendo o valor desejado pelos seus investidores, ou mesmo por parte do Estado, pois este altera as relações sociais no que se refere às características residenciais.

Segundo Deák (2016 p. 7), “a cargo do Estado, a organização social seria inconcebível, e muito menos seria incapaz de se reproduzir”. Também fica de responsabilidade do Estado produzir aquilo sobre o que o mercado não tenha potencial de retorno de seus investimentos aplicados, por isso a necessidade de que o poder público inicialmente crie e ofereça as condições para que se mantenha a produção e reprodução do espaço em continuidade como forma de mercadoria, assegurando as margens de lucro de capital investido.

O mercado se beneficia de espaços que o Estado já tenha iniciado no processo de transformação para o urbano. Isto, nos leva interpretar que o Estado produz as condições primárias para futuramente a instauração do mercado que atue conforme suas necessidades de acumulação.

Como salientou Harvey (2011, p. 75), “a vasta infraestrutura que constitui o ambiente construído é um pressuposto material necessário para a produção capitalista, a circulação e a acumulação avançarem”. Portanto, ações realizadas pelo Estado, por exemplo, construção de avenidas, rede de iluminação, de esgoto, etc. tornam-se um elemento importante para produção e expansão do espaço no meio urbano.

Essas infraestruturas em cidades é que vão oferecer as condições necessárias para valorização do espaço, diferenciando-os por aqueles que melhor oferecem condições urbanizadas.

Outro fator são as localizações, elemento diferencial para o estabelecimento de interferências no preço da terra, devido às infraestruturas já realizadas. Portanto, utilizam os locais com maiores produções urbanas aqueles indivíduos que podem pagar determinados preços de acordo com suas rendas socioeconômicas.

Nesse sentido, aponta Deák (2016, p. 8) que “o preço é o instrumento por excelência à disposição do mercado para a regulação da produção de mercadorias”. Diante dessas colocações, interpreta-se que o espaço urbano é produzido de acordo com as intenções para retornos lucrativos, de modo que os investidores escolhem aqueles espaços que oferecem condições para melhores potencialidades de retorno ao mercado de habitação.

Outra ponderação é que para o mercado talvez não seja viável produzir e atender toda a demanda existente para o segmento habitacional, pois isso acarretaria a queda dos preços dos imóveis. Além disso, a ampliação do acesso à terra não seria algo significativo para o mercado imobiliário, pois é a alta demanda que resulta em preços elevados.

Tomemos como exemplo a mais importante metrópole da América Latina, a cidade de São Paulo, e a sua região metropolitana — particularmente o município de Cotia, que nas últimas décadas obteve uma ampliação das atividades urbanas sobre outras categorias de uso e ocupação do solo. Resultante a este fenômeno, a expansão urbana apresentou um crescimento populacional acentuado em um curto período de tempo, aglomerando seus moradores próximos a infraestruturas realizadas por parte do Estado.

Outra vez, o processo de desenvolvimento urbano da cidade de Cotia é potencializado por ações de Estado, como já apontado em capítulos anteriores, pois o desdobramento do

setor da indústria teve direcionamentos consequentes à estrutura ofertada pelo Estado. O mais recente processo de metamorfose econômica da cidade passa pela oferta e demanda residencial através de planejamentos de iniciativas estatais que estimulem o mercado habitacional a atrair-se por essa porção espacial.

Seguindo esse propósito, podemos afirmar que a partir dos anos 2000 o processo de urbanização se intensifica no município, com ações realizadas pelo Estado através do poder público local e com incentivo de investidores do capital imobiliário.

Para que o fenômeno da urbanização continue se expandindo, os investidores do setor imobiliário se dedicaram a locais mais distantes, onde o preço da terra é menos elevado. Vale ressaltar, ainda, que as terras registradas como espaço rural são, em termos de preço, mais baratas do que aquelas localizadas em solo já urbano.

As ambições do mercado pelo espaço urbano tido como produto se concretizaram pelas medidas tomadas pelo Estado, pois a este coube realizar condições favoráveis para que a reprodução tendesse a continuar. De acordo com Harvey (2011, p. 79), “o Estado viu cada vez mais seu papel como gestor dessa economia como uma forma de aumentar sua riqueza e poder”.

Isto posto, a habitação em uma sociedade capitalista de produção tornou-se um importante meio de reprodução de mercadorias. Para tanto, destaca-se também que para a construção desta mercadoria, é necessária a disponibilidade de acesso a terra, sendo este elemento comercializado junto com o produto residência / moradia.

A terra seria algo sem valor de produção, pois não é algo transformado pelo homem, mas, sim, disponibilizado como um recurso da natureza. Portanto, cabe àqueles agentes que a detêm restringir o controle do mercado e assim ofertar diferentes preços, de acordo com as localizações, sobretudo as que se situam próximas às mais variadas ações de infraestrutura já realizadas pelo Estado.

Em Cotia, a abundância de espaços considerados como vazios urbanos²², ou seja, a disponibilidade de terra ainda não produzida na forma urbana, dentro das limitações consideradas como perímetro urbano, torna-se atraente para investidores do setor imobiliário se instalarem nas dependências do município. A cidade de Cotia oferece uma localização com proximidade à metrópole São Paulo, proporcionando acesso para que seus habitantes possam exercer suas atividades na metrópole e retornem após o expediente para o município.

²² Vazios urbanos são definidos como espaços não construídos dentro do perímetro urbano da cidade. Para melhor entendimento, considera-se como ausência de ocupações funcionais de interesses urbanos de uma sociedade com características urbanas.

Tal fato se apresenta como propaganda de vendas de imóveis pelo setor do mercado imobiliário, também cabendo destacar que esses espaços são próximos a infraestruturas já realizadas, atraindo os investidores do setor imobiliário a construir empreendimentos por corresponderem aos preços mais altos dos imóveis a serem comercializados.

Em Cotia, é um exemplo de infraestrutura realizada pelo Estado a rodovia Raposo Tavares, a qual teve algumas ações de investimentos e reformas para ampliação de sua área de fluxo, principalmente por esta ser a principal via de acesso entre a cidade de Cotia e a metrópole de São Paulo. Mas, por outro lado, nas últimas décadas, tem ficado cada vez mais dificultoso o seu uso em horários de alta movimentação da população, por consequência de suas atividades e o deslocamento causando o engarrafamento de veículos.

De certo modo, cabe ao poder do Estado, através do poder público local, realizar alternativas para minimizar os acessos com a rede rodoviária, criando ruas e avenidas que integrem as novas habitações residenciais já existentes. Também fica como responsabilidade do poder público atender às necessidades básicas da população, como redes de eletricidade e saneamento básico (acesso à água encanada e rede de esgoto).

Nesse sentido, o mercado pode impor diferenças entre preços de maneira fragmentada no espaço urbano. Segundo o que argumenta Deák (1989), o preço da terra torna-se, assim, um dos meios de organização espacial da produção acompanhado de outros meios. Para o mercado, essas ações do Estado fazem com que os preços dos imóveis dos novos empreendimentos e adjacências se elevem pelos aparatos de infraestrutura oferecidos.

A produção habitacional, portanto, ficará diante da regulação do mercado e do Estado — e em termos de mercado, mais especificamente, suas atividades destinam-se àqueles que ocupam tanto o mercado formal de habitação como o informal. Tratando-se do acesso ao mercado formal, os preços geralmente se tornam a maior dificuldade de acesso à população com menor renda econômica, cabendo a essa parte da população recorrer a ocupações do mercado ilegal, também atuante na produção habitacional.

Segundo Maricato (1997), o trabalhador da indústria fordista (automobilística) é levado frequentemente a morar em favelas, já que nem os salários pagos pela indústria e nem as políticas públicas de habitação são suficientes para atender suas necessidades de acesso a moradias regulares legais.

Em Cotia, o fenômeno urbano observado nas últimas décadas pela atuação do mercado formal, seja com as implantações de loteamentos, de condomínios fechados, ou até mesmo de empreendimentos de programas subsidiados por ações do Estado, requer que os

interessados em residir nesses espaços atendam todos os requisitos burocráticos impostos à população. Para tanto, seria ingenuidade de nossa parte observar o crescimento populacional apenas pelo fato do mercado formal. Afinal, há outro movimento atuante no setor imobiliário em Cotia, ocupando dos espaços cada vez mais periféricos das cidades: na maioria das ocasiões através da irregularidade.

Segundo Maricato (1996, p. 44), dois elementos foram fundamentais para a ampliação da atuação do mercado formal na questão habitacional no Brasil, “Criados pelo regime militar, em 1964, o SFH e o BNH foram estratégicos para a estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista”. O Sistema Financeiro de Habitação, em tese, teria como propósito atender o mercado das famílias com o menor poder aquisitivo no sentido de conquistar o acesso a um imóvel de maneira formal. Já o Banco Nacional de Habitação seria voltado à produção de empreendimentos imobiliários.

Para Maricato (1996, p. 45), “essa política foi fundamental para a estruturação de um mercado imobiliário de corte capitalista”. Desse modo, entende-se que os subsídios fornecidos pelo Estado favoreceram os interesses do mercado, o qual voltou suas intenções para o consumo de um segmento da classe média. Assim, consideramos que as atuações do mercado não estiveram e nunca estarão preocupados em atender demandas da sociedade, mas, sim, em realizar medidas para que continuem a produzir de forma que obtenham êxitos lucrativos de acumulação.

Como já mencionava Engels, em sua obra escrita em 1872, *Sobre a questão da moradia*, a escassez da moradia vem da necessidade da sociedade burguesa de tê-la como produto, para garantir sua existência e reprodução, visto que uma grande massa de trabalhadores se concentraria nas metrópoles. Ou seja, a problemática da questão da falta de moradias, assim como a diferenciação espacial dos preços, são aspectos estruturais por parte de um sistema de sociedade. Enfim, por mais que existam algumas ações de cunho social, o que ocorre ainda são medidas reformistas que não atingem o cerne do problema.

Diante de uma estratégia do sistema capitalista de produção, no Brasil emergem as políticas neoliberais. Cada vez mais o Estado deixa de intervir na economia para que o setor privado se autorregule, porém, tal fato é algo contraditório, pois, para o desenvolvimento do mercado, neste caso o imobiliário, é preciso que o Estado realize as condições necessárias através de ações em infraestrutura, neste caso para que o mercado se instale em determinada porção do espaço.

4.3 - Mercado imobiliário e financeiro como produtores do espaço

O setor imobiliário é um fragmento para o mercado, atendendo as demandas de produção e consumo relacionadas à habitação. O desenvolvimento deste setor na região metropolitana de São Paulo é decorrente da ampliação de ações em conjunto com outros fragmentos que também integram a expansão da cidade.

O setor financeiro foi um importante elemento a se considerar neste estudo, pois, através do sistema de crédito, pode ampliar o consumo de diferentes camadas da população. Entretanto, a correlação desses setores resultou no crescimento dos investimentos nas áreas da construção civil e da produção habitacional, tendo como resultado o processo de expansão do espaço urbano.

Ambos os setores do mercado, tanto o imobiliário como o financeiro, promovem articulações para o desencadeando de ampliações para a continuidade estrutural de mercado. A estratégia dessas parcerias trouxe um expressivo aumento de lucros, ainda mais com a alta demanda por habitação, que tornou este um setor bastante promissor para atender a procura para a alocação residencial, ainda mais com a facilidade de acesso através do sistema de crédito.

Nesse sentido, vale recorrer brevemente ao processo histórico de desenvolvimento do setor imobiliário e do mercado financeiro que, no Brasil, tornaram-se bastante pertinentes para a manutenção da compreensão sobre a estrutura do espaço urbano. Seguindo esse raciocínio, alguns fatores tiveram muita relevância para o mercado no sentido da continuidade da expansão do espaço urbano das cidades.

Dessa maneira, a abertura para o capital internacional, que se intensificou no período dos governos militares e depois se ampliou após a constituição de 1988, principalmente nos governos de FHC (PSDB) e de Lula e Dilma (PT), trouxe relevantes parcerias entre o setor público e o privado, de modo que no período atual retomam o avanço agressivo ao investimento privado.

Tais desdobramentos foram muito benéficos para o mercado imobiliário, assim nos auxiliando a entender a formação e expansão principalmente no aspecto da região metropolitana de São Paulo. A concentração de importantes empresas nacionais e multinacionais beneficiou o segmento do mercado imobiliário e do financeiro, mas algumas estratégias políticas econômicas são cruciais para entender o porquê de em alguns períodos o desenvolvimento ocorrer com maior intensidade do que em outros. Aliás, em períodos de instabilidades, seja de crises políticas ou econômicas, se estagnam as ações do mercado,

sendo assim, este procura outras maneiras de se restabelecer na produção e consumo da habitação.

Além disso, Shimbo (2010, p. 63) infere que “a política habitacional brasileira é marcada por diversos mecanismos regulatórios que favorecem determinados atores que fazem parte da estrutura de provisão de habitação e que, em última instância, conforme a política como um todo”. Nesse sentido, o desenvolvimento do mercado imobiliário se deve a 3 (três) importantes motivos: a ascensão do setor da construção civil, a abertura de créditos do setor de finanças e a alta demanda por habitações no Brasil.

As empresas do ramo da construção civil, segundo Tavares (2008, p.47), ampliaram suas atividades no mercado, devido a

inflação baixa sob controle, a entrada de investidores estrangeiros através da bolsa de valores, a redução da taxa básica de juros. A queda de juros beneficia duplamente o setor: pela equiparação de investimentos em ativos reais com os ativos financeiros; e pelo incentivo ao mercado de títulos lastreados em bens imóveis e ao mercado de ações, onde muitas empresas do setor têm buscado recursos (TAVARES, 2008, p. 47).

Entretanto, a ascensão do setor de finanças foi ocasionada por uma série de medidas e programas relacionados à estabilidade na Bolsa de Valores e à menor burocratização nas taxas de crédito. Outra consequência para a ampliação das ações do setor financeiro foi a descentralização dos empréstimos de capital dos bancos estatais. Isso possibilitou a abertura de implantações de bancos de capital estrangeiro e também a ampliação do setor privado, sobretudo em planos de atuação no mercado imobiliário.

Tudo isso se implica na alta demanda por habitação no país, oriunda de seu processo histórico. Posto isso, a restrição habitacional ainda tem relações com imposições relativas ao acesso à terra, seja rural ou urbana, que é concentrada por grupos oligarcas. Ademais, a alta demanda em um país altamente populoso torna-se um atrativo para investimentos do mercado imobiliário e financeiro, principalmente para investidores de capital estrangeiro.

Com essas características estruturais, o mercado imobiliário e o financeiro encontraram, no Brasil, um atrativo local para a atuação. No entanto, seria preciso políticas voltadas ao incentivo tanto para a produção como também para o consumo de habitação. Portanto, essa combinação foi bastante salutar estrategicamente, sendo que o setor financeiro é quem financia a produção do espaço e também aquele que incentiva o consumo em fase final por parte da população alvo. E o mercado imobiliário, com as empresas atuando na

produção e reprodução do espaço urbano, atende diferentes níveis de clientela, de acordo com suas questões socioeconômicas.

Devido a estas articulações entre mercado imobiliário e financeiro para as políticas de habitação, foi durante o período das décadas de 60 e 70 que o acesso aos projetos de incentivo a moradias passou a dividir-se em dois fragmentos. O primeiro direcionando-se a pessoas com faixas salariais acima de seis salários mínimos e a segunda para pessoas com rendas inferiores, as camadas de renda mais baixas. Esta última ficaria a cargo de subsídio do Estado, com programas centralizados do BNH (Banco Nacional de Habitação), que fica a cargo de instituições privadas sem interferência estatal, sendo financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e das COHAB (Conjuntos de Habitação), financiado pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Lencioni (2014, p. 30) denomina essa fase como “reestruturação imobiliária, uma vez que uma nova estrutura se impõe sobre a anterior e modifica profundamente o setor imobiliário”. Dessa maneira, identificamos que o mercado imobiliário passa a ter uma nova dinâmica depois da reforma no sistema financeiro, quando os bancos ampliaram seus sistemas de créditos.

Por mais que estejamos a avaliar estes dois fragmentos do mercado, o setor de finanças e o imobiliário, para que o produto imóvel seja de fato produzido, o acesso à terra é indispensável. Sendo que o “terreno é uma condição básica da produção imobiliária e proveniente necessária para se realizar a construção” (LENCIONI, 2013, p. 31).

Nesse sentido, para estabelecer relações com a integração do mercado globalizado, é necessário o aprofundamento da estrutura em que a cidade de Cotia está inserida.

Sendo o mercado imobiliário de São Paulo o maior do país, podemos afirmar, sem sombra de dúvida, que no mercado imobiliário brasileiro predominam as grandes empresas e que a dimensão dessas empresas guarda relação com os processos de concentração e centralização do capital, estratégia utilizada para a centralização do capital, fazendo-as se agigantarem (LENCIONI, 2013, p.41).

As transformações da propriedade, seja imobiliária ou não, tentam acompanhar a demanda do capital financeiro globalizado. Como aponta Martins, “Sempre daremos conta aqui de que o contexto de ampliação de crédito que tratamos é considerado a partir da valorização fictícia do capital globalizado” (Martins, 2010, p. 103).

Na região metropolitana de São Paulo, mais precisamente no município de Cotia, essas ações trouxeram resultados expressivos na transformação do espaço urbano. As

medidas de ambos os mencionados setores do mercado potencializaram a expansão do espaço urbano, de maneira que os maiores beneficiados foram os capitais privados, tanto nacionais como internacionais.

A reflexão para tratar como a estruturação ocorre no espaço urbano passa por duas variáveis que relacionam ações de mercado e também de Estado: a especulação imobiliária e a valorização fundiária. A abordagem dessas problemáticas auxilia na compreensão de importantes atributos que condicionam as mudanças espaciais no município de Cotia, principalmente para a expansão da produção de habitações. Conforme demonstram Alves, Cordeiro e Pagani (2015, p. 168):

O modo capitalista de produção pressupõe a forma de produzir mercadorias e, igualmente, a forma de pensar e organizar a vida social, que perpassa pelo processo de estruturação social dos territórios urbanos como bens vendáveis e como espaços de reprodução das relações sociais.

Dessa maneira, para identificar os modos de estruturação que vigoram sobre as ações de mercado, neste caso através da especulação imobiliária, é preciso colocar em debate a questão da terra, sobretudo a de espaço urbano; além de ponderar os resultados subversivos que podem causar em termos de desigualdade territorial, principalmente com a valorização fundiária através de serviços em infraestrutura em porções diferentes no município.

A questão da concentração de terras no Brasil é uma problemática estrutural da formação histórica, oriunda de ocupações e políticas de acesso à propriedade privada. Remontando ao período de colonização, iniciou-se quando o Reino Português repassou, a cortes de confiança, a posse do uso da terra organizada em capitânicas hereditárias, sistemas vigentes em que a propriedade da terra era repassada através das hereditariedades familiares.

Para tanto, ressaltamos do processo histórico brasileiro um importante fator para o entendimento aqui proposto, trata-se da chamada Lei de Terras. Esta Lei 601 de 1850 trouxe novas normas em torno dos direitos e deveres dos proprietários de Terra, restringindo assim seu acesso.

Outro fator ocasionado pela entrada desta Lei entrar em vigor foi o momento oportuno da época, já que eram fortes as pressões externas para que o Brasil pusesse fim ao tráfico negreiro. Dessa forma, começava um lento processo de fim da escravidão no país, a qual só foi determinada ilegal a partir da Lei Áurea, decretada em maio de 1888 pela então princesa Isabel.

Ademais, a Lei de Terras coincidiu voluntariamente com a grande imigração de povos europeus, cujo objetivo era trabalhar nas fazendas de café, substituindo a mão de obra negra. Entretanto, tais imigrantes recém-chegados encontrariam enormes barreiras burocráticas para conseguirem alcançar, por meios legais, o acesso a pequenas propriedades.

Então, iniciou-se a debandada da população negra em direção a determinadas porções de território das cidades: aquelas com os menores interesses para o mercado, caracterizadas como morros de difícil acesso ou áreas em situação de risco, como de várzea dos rios. Outra parte da população negra descendente de escravizados, aquela que vivia nas zonas rurais, procuraram se manter nas fazendas, as quais exerciam exploração da mão de obra em troca de estadia e comida.

Tais decisões políticas pretéritas resultaram nas formas urbanas que atualmente se encontram nas cidades brasileiras, em específico a função da habitação em metrópoles e suas periferias. Nesse sentido, a concentração da posse da terra pela propriedade privada eleva-se a uma valorização fundiária, o que é uma consequência de cunho importante para a especulação imobiliária.

Segundo Chesnais (2005), os capitalistas financeiros partilham com os proprietários fundiários, o repasse de suas terras como rentistas. Nesse caso, o envolvimento de mais um agente produtor do espaço, isto é, o proprietário da terra, verifica-se como mais uma estratégia de mercado, pela fusão do setor financeiro com o uso da propriedade. Tal união teve como consequência uma participação de excelência do setor de indústrias da construção civil.

Nos dias atuais, ainda persistem efeitos desse sistema vigente, visto que não houve de fato uma reforma agrária estrutural no Brasil, mesmo com o fim do sistema colonial seguido da implantação da república. Aparentemente, e pelo contrário, a concentração de posse da terra só tem aumentado cada vez mais, ficando restrita para uma pequena parcela da população.

A especulação imobiliária é resultado de agentes empreendedores do setor imobiliário que investem em terrenos ou imóveis com baixos preços, podendo alcançar lucros com a relação espaço-tempo.

Falar sobre a regulação fundiária é algo complexo, visto que, no Brasil, grande parte das habitações residenciais estão sob uso irregular. De qualquer forma, a regulação fundiária é um importante instrumento de políticas públicas e deve ser articulada na tentativa de

minimizar a problemática do déficit habitacional do país. Dessa maneira, a regularização implica a conquista do direito social à moradia através de um conjunto de normas jurídicas.

Tal situação foi se agravando com a expansão das cidades após o período de industrialização no Brasil, quando a imigração dos povos das zonas rurais para os centros urbanos do Sudeste, especialmente as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Visto que grande parte dessa população se destinou para as porções periféricas da cidade, pois, muitos não conseguiram o acesso ao mercado formal e passaram a habitar locais tidos como favelas.

Além disso, o crescimento populacional acelerado das cidades, em específico o caso de São Paulo e municípios adjacentes que formam sua região metropolitana, fez com que os bairros se ampliassem consideravelmente de forma irregular acerca do uso da propriedade urbana.

No caso do município de Cotia, há muitos espaços ainda em transformação do rural para o urbano. Diante desse cenário, especuladores investem em terrenos rurais para vendê-los como lote urbano visando aumentar seus lucros, pois os lotes classificados como espaços rurais têm preços mais baixos do que aqueles em ambientes urbanos.

A cidade de Cotia possui bastantes imóveis irregulares, seja por ocupação em porções do território tidos como áreas de preservação ambiental, principalmente as APP (áreas de preservação permanente); ou em locais considerados como áreas de risco sujeitos a desastres ambientais, como exemplo, movimento de terras por se situarem em vertentes bastante íngremes, acima de 45°.

Além disso, há uma série de locais onde o uso do solo seria destinado a atividades rurais, mas que foram transformados em chácaras e sítios de lazer de final de semana, visando atender uma classe média alta, com grande poder de consumo e oriunda da metrópole. Na atualidade, por outro lado, esses espaços estão sendo alvos do setor imobiliário para as implantações de empreendimentos imobiliários.

4.4 - Estrutura produtiva do espaço urbano e a segregação residencial em Cotia.

Aqui, nos esforçamos em promover reflexões sobre os mecanismos da expansão da metrópole, em que a estrutura produtiva resulta em espaços segregados da habitação residencial na periferia metropolitana, mais especificamente na cidade de Cotia, analisando como o crescimento da cidade ocorre de maneira dispersa no município. E ainda que a desigualdade espacial possa estar próxima, a ocupação de cada porção territorial se dá de acordo com determinados nichos sociais, de modo que as pessoas se aloquem de acordo com suas condições socioeconômicas.

Segundo Santos (2013, p. 2), “a região sudoeste foi forjada como uma centralidade de grande interesse para o segmento das incorporadoras, o que reafirma a importância dos espaços metropolitanos nacionais para reprodução econômica global do capital”. Realçamos essa afirmação, pois a atuação do mercado imobiliário conta com os maiores índices de implantações nesta porção territorial (região metropolitana de São Paulo) quando comparado às outras partes do país.

A sub-região sudoeste metropolitana apresenta a ocorrência desse fato, apresentando constantes transformações decorrentes da reprodução do espaço urbano. De acordo com os dados apresentados e com a verificação da área de estudo, podemos citar como exemplos os bairros destacados no capítulo 1 (um), Granja Viana, Vila Santo Antônio do Portão e o distrito de Caucaia do Alto. Em que houve o aumento de implantação de empreendimentos em condomínios ou loteamentos fechados, das mais variadas características e tendo empresas dos setores imobiliários como agentes produtores do espaço.

A cidade de Cotia, como podemos identificar pelo amplo destaque desse processo de desenvolvimento habitacional urbano, tem se tornado uma referência na região sudoeste metropolitana em termos de expansão urbana por condomínios fechados.

Temos observado características das cidades contemporâneas no século XXI, que diferem de espaços urbanos de tempos pretéritos, em especial pela tendência de os segmentos da sociedade com maiores poder de consumo optarem em residir próximos a localidades centrais. Atualmente, por outro lado, locais considerados periféricos cada vez mais distantes têm se tornado foco de investimentos de empreendimentos para uma classe média de poder de consumo.

Nesse sentido, cidades como a de Cotia apresentam de maneira bastante diversificada a variação econômica de sua população, de modo que não necessariamente a população de maior renda vá ocupar espaços próximos à parte central, mas, sim, os espaços com melhores

serviços de infraestrutura, neste caso a rodovia Raposo Tavares, como é o caso da Granja Viana e bairros que residem população de segmentos sociais mais elevados.

Ou seja, a localização é de extrema importância para compreendermos a distribuição socioeconômica da população no território deste município. Mas não somente, já que algumas porções têm mais procura por oferecerem melhores condições em infraestrutura urbana, ocasionando preços diferenciados. O mercado imobiliário, explorando esse benefício, busca instalar seus empreendimentos nessas localidades.

Considerando o oferecimento dessas condições para que atuações do setor imobiliário explorem a região, é cada vez mais notório a flexibilização do Estado e maior participação do mercado em regular o preço da terra, proporcionando acesso àqueles que podem consumir de acordo com seu nível socioeconômico.

Neste aspecto, fica como tendência para que a população com menor poder de consumo se aloque, por meio do mercado informal, em que os terrenos com menor ou nenhum valor para o capital imobiliário. Outro atributo que auxilia o entendimento de espaços urbanos diferenciados, até mesmo nos extremos das periferias das cidades, tem aumentado o número de residentes em áreas irregulares.

Em Cotia, temos verificado a relação entre gestão municipal e capital privado, a qual tem favorecido o desenvolvimento da cidade na ampliação de seu tecido urbano. Mas é preciso mencionar que, para a prefeitura local, a parceria é benéfica no quesito de ampliar a sua população, pois o custo do Imposto de Propriedade Territorial Urbana (IPTU) conseqüentemente tem aumentado.

No entanto, os serviços oferecidos na cidade como transporte coletivo, redes de saúde pública e segurança não acompanham o crescimento populacional. Neste caso, o Estado tem apoiado no discurso de desenvolvimento a privatização destes serviços. Por isso, é benéfico selecionar, através do acesso, o tipo de público das residências por condomínios ou loteamentos fechados. Dessa maneira, espera-se que os novos moradores já possuam automóveis particulares, assim haverá menor dependência de serviços públicos.

Na cidade de Cotia, não tem se ampliado o número de linhas de ônibus ou o número de veículos em circulação, mas, sim — e o que grande parte da população tem exigido — melhorias quanto a questão do fluxo de veículos na rodovia Raposo Tavares, que ainda é uma das principais vias de circulação entre seus bairros com o centro e também para acessar a metrópole de São Paulo.

Os empreendimentos privados vendem propagandas que oferecem segurança com toda a tecnologia disponível no que se refere ao bem-estar contra a violência urbana. Assim, “o mercado imobiliário divulga o produto imobiliários com a assertiva de que os moradores ficam seguros” (RODRIGUES, 2013, p. 148). Fato é que, desse modo, se restringe o acesso a condomínios ou loteamentos fechados à população geral, ficando restrito apenas a moradores e prestadores de serviço com identificação e cadastrados.

Ainda vale destacar que um segmento social mais prestigiado, composto, por exemplo, por juízes, executivos, chefes de Estados entre outros segmentos com maior poder aquisitivo, tem preferência por ainda permanecer nas grandes metrópoles, no caso brasileiro, especialmente nas metrópoles de São Paulo e do Rio de Janeiro.

Por outro lado, estão se direcionando para as periferias de regiões metropolitanas da de São Paulo, segmentos da sociedade de poder de consumo intermediário, ou seja, aquela parcela da população emergente no que se refere ao poder de consumo. Então, o segmento social inferior realizaria o movimento inverso em direção aos centros? Seria um equívoco de nossa parte chegar a essa conclusão. Sendo que nesse novo processo de dispersão urbana se nota que os segmentos com menor poder aquisitivo estão cada vez mais se alocando nas periferias, podemos considerar que estão a realizar um movimento da própria periferia para as suas regiões periféricas.

Referente ao impedimento do acesso, nos perguntamos onde fica o direito estabelecido de ir e vir para qualquer cidadão de acordo com a Constituição de 1988. Aliás, para Rodrigues (2013, p. 151), “os LMs e os CFs são apenas uma das formas de produzir e reproduzir o espaço urbano que concretiza uma das maneiras de segregação sócio espacial”.

Contraditoriamente, quem executa as inúmeras atividades para manutenção e circulação é justamente a população segregada, prestando serviços como empregadas domésticas, jardineiros, porteiros, seguranças, etc. Portanto, é conflitante pensar essa característica de produção e reprodução de espaços urbanos, de maneira que “a contradição aparece aos moradores, tendo os muros como símbolo” (CARLOS, 2008, p. 164).

Em síntese, são empreendimentos com iniciativa estatal COHAB, CDHU, PMCMV, etc. Embora sejam poucos os exemplos de programas de iniciativa estatal na sub-região sudoeste metropolitana de São Paulo, está presente o Programa Minha Casa Minha Vida, mas em pequenas extensões territoriais e com disponibilidade que não supre a demanda por moradias. Esses programas, porém, também estão inseridos dentro de uma lógica de mercado

consumidor do espaço urbano, oferecendo as mesmas estruturas e condições para acessá-los, diferindo no poder de aquisição de segmento social para financiar os imóveis.

Outro importante fator a considerar é a mobilidade urbana, visto que é viável para o mercado imobiliário que os empreendimentos se situem próximos aos eixos de ligação com a metrópole, no caso da sub-região sudoeste, a rodovia Régis Bittencourt ou a rodovia Raposo Tavares, o que acarreta preços diferenciados e valorização da propriedade da terra. De acordo com Carlos (1994, p. 95), “o acesso à habitação e os meios de consumo coletivo serão diferenciados segundo a camada social que se localizará e morará diferenciado na cidade”.

Para Lencioni (2014, p. 31), por sua vez, “o terreno é uma condição básica da produção imobiliária e previamente necessária para se realizar a construção”. Enquanto ocorre a valorização dos espaços próximos a esses eixos, há uma dificuldade de acesso e permanência por parte da população de menor poder aquisitivo, que, como resultado, destina-se a habitar porções mais distantes, onde a infraestrutura urbana é mais escassa.

Segundo Gottdiener (1993, p. 245), “a atividade imobiliária reflete o papel do espaço tanto como fonte de criação quanto de realização da mais-valia”. Assim, o Capital encontra maneiras de manter sua continuidade, se reproduzindo e acumulando.

Nesse momento a figura do automóvel particular se torna importante para a dispersão residencial, para todos os segmentos, enquanto o transporte coletivo torna-se cada vez mais precário, principalmente para aqueles que habitam ambientes com mínimas infraestruturas geradas pelo poder público. Segundo argumenta Lencioni (2014, p. 46), “são os privilegiados para a construção de unidades horizontais, sejam voltados para alta renda ou para extratos populares, já que o preço da terra é relativamente menor do que o das áreas centrais”.

Além disso, o processo de expansão territorial urbana ocorre de maneira desigual para os diferentes segmentos sociais, pois cada empreendimento residencial, seja de iniciativa privada ou estatal, segrega os indivíduos de acordo com a renda familiar.

De acordo com Alves (2011, p. 34)

A criação de espaços onde a segregação e ou autosegregação, são elementos característicos. Temos a ampliação de espaços periféricos, aqui inicialmente entendidos como distantes das áreas centrais, mas que podem ser distinguidos em: áreas periféricas em que predomina a escassez de bens públicos (em sentido lato) e áreas periféricas onde predomina a autosegregação, caracterizada principalmente pelos condomínios fechados.

Isto é, na medida em que a implantação dos empreendimentos valoriza todo o entorno do espaço urbano, os aumentos do preço da terra fazem com que aqueles que não podem pagar o custo exigido, a tendência é residir nas zonas cada vez mais periféricas da cidade. Deste modo, os espaços sem artifícios urbanizados e com o maior índice de precariedade no município de Cotia ficam estagnados no processo de desenvolvimento urbano.

4.5. População residente de Cotia como produtora do espaço: entrevista/ relatos de moradores da cidade de cotia – SP.

O questionário teve 17 (dezessete) questões, sendo 3 (três) níveis de compreensão: de fácil, mediana e de difícil análise. Sendo essas últimas, tendo questões com provocações que precisam dos entrevistados maiores interpretações, para que nos permitisse chegar a respostas mais precisas da realidade urbana nas quais a cidade de Cotia perpassa. Mas, entendemos que cada indivíduo entrevistado possui suas narrativas de acordo com suas vivências, diferente de um ponto de vista mais técnicos ou alguém teórico pesquisador do assunto.

Relatando sobre a aplicação, ela foi realizada na região central da cidade de Cotia, (em 2019, antes do período de pandemia ocasionada pela COVID-19). Com a intenção do maior alcance da participação da população, dos mais variados bairros do município. Além disso, a questão da centralidade nos permitiu facilitar o desenvolvimento desta metodologia de pesquisa.

Podemos descrever, que de início houve dificuldades na aceitação por parte de alguns participantes, sendo que as pessoas foram convidadas aleatoriamente, sem serem de conhecidas do pesquisador. Em muitas das ocasiões, pudemos verificar que as pessoas têm bastante receio em participar, mesmo se identificando como estudante e pesquisador, explicando que servirá como produto científico.

Constatamos que quando se fala em questionário de pesquisa, as pessoas associam todo tipo de pesquisas ligadas a fins políticos partidários, relacionado a políticos locais para campanhas eleitorais. Tanto é que a data de aplicação coincide com o ano eleitoral, para eleger representantes da gestão pública (prefeitos e vereadores).

No total, foram aplicados vinte (20) questões, em que participaram pessoas de diferentes faixas etárias de idade (entre 17 a 70 anos). Importante frisar também, que não tivemos seleção de gênero, profissão, renda, ou bairro, mas que seriam importantes participarem pessoas residentes da cidade de Cotia. Preservamos os nomes dos entrevistados

para prevenção de eventuais problemas de direitos, tanto em divulgações de imagens, assim como identificação dos mesmos.

Uma das questões tinha como intenção saber qual o bairro onde o entrevistado reside. Através das respostas, pudemos constatar a participação de moradores dos seguintes bairros: Jardim Barbacena, Centro, Parque Miguel Mirizola, Jardim Nova Vida, Jardim Araruama, Lageado, Parque Bahia, distrito de Caucaia do Alto, Morro Grande, Jardim Leonor, Jardim Lava-pés, Jardim Atalaia, Jardim Araruama, Caiapiá e Vila Santo Antônio do Portão.

Seguindo, a próxima questão, tinha o questionamento em saber a condição da habitação dos participantes, se residem em propriedade particular, locação ou outros. Os entrevistados respondem em maioria, que as famílias possuem casa própria no município de Cotia.

Já outra questão, buscava identificar a opinião dos moradores sobre a qualidade de morar na cidade de Cotia. Em resposta, a maioria dos entrevistados classificaram com bom, com exceção para a maioria dos (as) entrevistados (as) jovens, pois relataram faltar espaços destinados a atividades culturais / áreas de lazer, além de, que eles carecem de mais oportunidades de ao mercado de trabalho.

Uma das questões, tinha como intenção saber se os moradores entrevistados, frequentam a metrópole São Paulo. Em resposta, todos disseram que tinham ido a São Paulo, pelo menos uma vez ao mês. Porém, das pessoas entrevistadas, aquelas que disseram ter constantes frequências, disseram que realizam movimentos de deslocamentos diários, exercendo atividades de trabalhos ou estudos (Faculdades ou cursos técnicos).

Quando questionados se tenham notado algumas mudanças nas transformações do espaço urbano da cidade de Cotia, foram predominantes as respostas que argumentaram, relataram identificar mudanças na cidade, porém, para eles não interferem em suas atividades diárias. Além disso, as transformações em infraestrutura e serviços urbanos. Como: pavimentação da rua do bairro onde reside, iluminação, creches ou escolas. Mas, desses poucos que responderam perceber transformações na cidade, responderam que a cidade tem aumentado a população, e que o fato é devido aos inúmeros empreendimentos residenciais (condomínios ou loteamentos fechados).

Interessante, pois a próxima questão, tinha como objetivo direcionar sobre as temáticas dos condomínios ou loteamentos fechados, o que é uma realidade de implantação bastante visível no município de Cotia. Logo, todos os participantes que responderam essa

questão, notaram que sim, tem recebido muitas construções e novo empreendimento já em funcionamento.

Assim, outra pergunta, tinha a intencionalidade de saber a opinião dos entrevistados referente aos empreendimentos. Como resultado essa foi uma questão que obteve respostas bem divididas: para muitos, os condomínios fechados vão trazer mais ofertas de emprego e além de aumentar o comércio local. Por outro lado, alguns entrevistados responderam que as implantações de condomínios, devem-se ao fato do privilégio de residir em Cotia, pois ainda há bastante fragmentos de áreas verdes, no qual isso possa ser um atrativo. Entrevistados contrários, disseram que isso tem desmatado bastante dessas porções da vegetação, além de elevar os problemas de prestações de serviços, tais como: transporte público, atendimento de saúde, etc.

Seguindo essa indagação sobre os condomínios e loteamentos fechados na cidade de Cotia, uma das questões focava no preço dos imóveis, e se era de fácil os entrevistados conseguir adquirir um imóvel desses novos empreendimentos. As respostas foram bastante variadas, mas predominam as respostas que é fácil acessar a compra destes novos imóveis em condomínios ou loteamentos fechados. O curioso é que a maioria das pessoas que deram essa resposta, todas responderam que possui casa própria. Uma das respostas até nos chamou a atenção, pois disse que está fácil acessar, mas o difícil é conseguir pagar, pois os juros estão altos. Da outra vertente de respostas, verificamos que as pessoas que responderam que os imóveis em Cotia, são de difícil acesso e caros, são um público mais jovens, abaixo dos 25 anos, em que disseram residem com suas famílias (pai e mãe).

A próxima questão tinha como objetivo a observação do crescimento populacional e desenvolvimento do bairro que os habitam em Cotia. As respostas tiveram em sua ampla maioria dizendo que sentiram mudanças populacionais em seus bairros, e que atrelaram ao fator os condomínios ou loteamentos fechados. Aqueles que responderam não ter notado mudanças, culpabilizam a gestão pública do município pelo descaso de problemas de infraestrutura no bairro em que a prefeitura negligência por melhorias urbanas.

Seguindo com as intenções de saber o que pensam a população residente da cidade de Cotia, sobre a questão ambiental, a questão direcionou no assunto sobre as políticas ambientais no município. Muitas das respostas reportaram o aumento do desmatamento de áreas verdes no município, ou seja, fragmentos da mata atlântica²³, associando as

²³ - Fragmento da mata atlântica entende-se como resquícios que ainda sobre de mata natural da vegetação típica da região.

implantações de condomínios ou loteamentos fechados. Outras respostas tiveram indagações principalmente sobre a coleta de lixo feita pela prefeitura.

Uma das questões que teve respostas bem interessantes, foi quando perguntados se eles se consideravam moradores de periferia. Com exceção de uma pessoa, entre as entrevistadas responderam que sim, sendo considerada como moradora de periferia. A maioria justificou que não se considera como habitante periférico, pois há alguns tipos de infraestrutura urbana, por exemplo, asfalto, saneamento básico, prestações de serviços (escolas, comércios, farmácia, etc.). Ou seja, para muitos o termo periferia ainda é muito confuso, o que se associa ao termo favelas ou ocupações com pouca infraestrutura oferecidas pelo Estado.

Em relação ao crescimento populacional, a expansão da cidade e desenvolvimento urbano se deve ao fato da cidade de São Paulo, tivemos as mais diversas respostas, desde que os que entendem que a cidade de Cotia se desenvolve por ficar próximo a metrópole. Mas, também tivemos respostas, dos que veem Cotia como independente pois oferecem tranquilidade, indústrias e espaços para construir condomínios fechados.

A última questão, e também com teor de melhores reflexões sobre a questão urbana da cidade de Cotia, tinha o direcionamento de questionar sobre o patamar de desenvolvimento de Cotia, se terá níveis de desenvolvimento semelhantes à metrópole São Paulo. As respostas também tiveram amplas respostas, para uma boa parte dos entrevistados, a cidade de Cotia pode alcançar desenvolvimento semelhante à cidade de São Paulo, pois está se desenvolvendo, através de comércios, moradias, transportes e infraestrutura. Porém, para outros, nunca chegará, pois, a má gestão do poder público local, não permite que o desenvolvimento alcance serviços semelhantes a São Paulo. Tivemos alguns dos entrevistados mencionando que preferem que não se desenvolva a tamanha urbanização, pois, isso poderia prejudicar o meio ambiente, para outros, isso traria benefícios remuneração, atividades culturais e tecnologias.

O termo de 'Pesquisa Participante', também denominada como pesquisa ação, busca a interação entre objeto e sujeito. No Brasil, intelectuais e pesquisadores como: Carlos Rodrigues Brandão, Pedro Demo e Boaventura Souza Santos, lançaram no debate da compreensão sobre o tema, além de exibir o aprofundamento teórico do entendimento desta metodologia.

A partir de então, muitas pesquisas foram (e vêm sendo) construídas com base em suas premissas, isto é, com vistas à produção de conhecimentos críticos e politicamente

engajados, tendo como eixo central as contradições existentes na sociedade capitalista, evidenciando as condições de vida e de opressão dos sujeitos, tornando conhecidas suas histórias e suas experiências. (Faermam, 2014, p.42).

Portanto, a pesquisa participante é a arte de realizar pesquisa. Visto que, como a arte, a pesquisa participante busca a autonomia em expressar as características subjetivas do indivíduo pesquisador e o envolvimento dos sujeitos pesquisados, ambos como parte integrante no conjunto das relações.

Para Faermam (2014, p. 47), “a pesquisa participante com teor crítico surge em oposição à pesquisa convencional, sustentada historicamente em princípios fundamentados no positivismo sociológico”. Assim, a pesquisa participante apresenta no sentido de romper com os métodos e metodologias tradicionais, visto que, o discurso prezava em realizar pesquisas científicas nos moldes de uma ciência de neutralidade do sujeito pesquisador, apenas como observador dos fenômenos que os descrevem.

Métodos e metodologias tradicionais em construir pesquisas científicas, obtinham o distanciamento entre pesquisador e seu objeto de estudo. Essas características científicas foram direcionadas por correntes ideológicas, que discursam em realizar uma de ciência de posicionamento neutra ao sistema estrutural vigente, ou seja, o pesquisador não tomou posicionamento, se estabelece apenas como observador do seu objeto de estudo. Nesse sentido, é como se o pesquisador não fizesse parte do fenômeno que o interpreta, ou seja, estaria apenas descrevendo um fato.

Além disso, a pesquisa participante propõe a produzir um elemento fundamental para qualquer pesquisa, estabelecer relações entre teoria e a prática. Em que afirmamos que não há uma pesquisa de qualidade científica que ambos trabalhem juntos, teoria e prática. Esta alusão à “teoria e prática”, sempre está presente nas obras de Karl Marx e seus seguidores em correntes marxistas, com o método da dialética, seja historicista ou materialista.

Em virtude dessa síntese, sobre a pesquisa participante, temos a dimensão do saber do conhecimento para buscar propulsionar o engajamento na transformação social. Entretanto, a necessidade de disseminar informações com a veracidade científica e aplicá-las, são em grupos sociais que auxiliam no processo de emancipação social.

Segundo Brandão & Borges (2007, p. 53), a pesquisa participante “se origina dentro de diversas unidades de ação social que atuam preferencialmente junto a grupos ou comunidades populares”. Além disto, esses grupos ou comunidades sociais, precisam sentir-se como participantes na construção de suas realidades. Na maioria das vezes, observamos

uma falsa participação, pois apenas são condicionados a receberem orientações de maneira vertical, por exemplo, comitês de atividades públicas onde se dão pouca relevância aos seus conhecimentos.

Diversos setores que se propõem medidas de intervenções sem conhecerem a realidade subjetiva do seu objeto de estudo, visto que estão condicionados a entender como detentores superiores do conhecimento. Em certas ocasiões se dizem ser imparciais, muitos pesquisadores nunca estiveram no sentido oposto de visualização de mundo estabelecido. Não são as percepções de quem compõem a realidade, ou já esteve na condição de sujeito do objeto de estudo, inviabilizando as oportunidades para que melhores ideias possam auxiliar nas transformações necessárias de sociedade, local ou educacional.

Desta maneira, algumas gestões do poder público já têm tentado trabalhar com a participação popular, no entanto, ainda é muito preliminar no sentido de efetividade da participação social. Com essa compreensão teórica da pesquisa participante, procuramos colocar em prática com o uso do recurso metodológico, aplicando questionários e relatando a opinião da população sobre as transformações espaciais na cidade de Cotia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos fatos apresentados e das interpretações realizadas, consideramos que as cidades contemporâneas no século XXI, são apropriadas pelo sistema capitalista de produção e reprodução, em que a ocorrência de uma reestruturação das atividades no espaço urbano para a comercialização do solo urbano, tornou-se instrumento de uso. Deste modo, com as políticas neoliberais de ações do Estado em parcerias com os setores do capital imobiliário articulado com o financeiro, realizam estratégias intencionadas para o desenvolvimento de interesses do mercado, para isso, a centralização no ordenamento territorial através da flexibilização de leis em áreas com potencial para os investidores determinantes para compreensão da expansão do espaço urbano.

Nesse sentido, podemos considerar que os mecanismos para a expansão territorial urbana da metrópole, ainda ocorrem no sentido do movimento do centro para a periferia. Porém, não podemos considerar de maneira simplista apenas como ocorria no século passado, por exemplo, em tempos do auge do processo industrial no Brasil. Atualmente ainda, há um movimento de parte da população com menores rendas em direção a porções periféricas, para instalar-se e residir; por outro lado, há um outro movimento próprio das pessoas que possuem um poder aquisitivo mais elevado procurar habitar distante do centro urbana da metrópole de São Paulo.

Nesse caso, a região metropolitana de São Paulo, em específico a sub-região sudoeste, por ter figurado neste estudo de caso que tem o município de Cotia – SP como objeto de análise, está em processo de transformação de seu espaço urbano. Embora as cidades apresentem suas particularidades, não devemos deixar de ponderar o fator do processo de urbanização de modo global, que exerce muita influência nas mudanças e ritmos nas cidades contemporâneas.

Conforme apresentamos, o processo de transformação do espaço urbano que a porção territorial em estudo perpassa, na atual conjuntura urbana, é dinâmico e complexo. Para entendê-lo em sua totalidade, buscamos especificar os elementos que compõem sua estrutura, função e forma, as quais foi preciso compreender como processo. Desse modo, a consideração de fatores históricos de formação da metrópole e a sua região metropolitana permitem observar resultados no desenvolvimento na cidade de Cotia.

A importância que hoje a cidade de São Paulo exerce como metrópole se deve ao desenvolvimento produtivo adotado pelo país no passado, principalmente nos períodos em

que a economia favoreceu a industrialização. Entretanto, o elemento da localização teve relevância ao ser considerada como fundamental, visto que a concentração das atividades de produção e consumo foram essenciais para evidenciar a representatividade que possui sobre a articulação de relações urbanas brasileiras.

A metrópole de São Paulo conta com uma concentração de sedes das principais empresas nacionais e transnacionais, dos mais variados setores produtivos, que atuam em território brasileiro. Ademais, recebe grandes eventos culturais e esportivos, assim como concentra os principais centros tecnológicos e universidades.

Neste sentido, na metrópole de São Paulo reside uma parcela da população com alto poder aquisitivo, coincidindo com a presença de redes de restaurantes, lojas e shoppings centers dos mais altos padrões de consumo. Por outro lado, há em suas periferias uma grande quantidade populacional residindo em condições precárias, como, por exemplo, nos cortiços em regiões centrais e nas favelas ou aglomerados subnormais (de acordo com a classificação adotada pelo IBGE), como destacamos aqui.

Esse fenômeno urbano do desenvolvimento da cidade de São Paulo faz com que haja ainda a necessidade de a metrópole continuar a se expandir no território metropolitano, ampliando o espaço de suas atividades urbanas. Logo, a implosão dessas atividades produziu uma grande mancha urbana, a maior concentração urbana em um país que há menos de 50 (cinquenta) anos era de predomínio rural.

Para tanto, a formação de regiões metropolitanas tornou-se expressiva para o Brasil não só em termos econômicos do setor produtivo industrial, mas, também, para setores terciários, como prestações de serviços e comércios. Até o período contemporâneo, é notável a presença de fluxos migratórios que buscam melhores condições de vida através de oportunidades de emprego, sejam de pessoas estrangeiras ou mesmo de brasileiros oriundos de outras regiões.

A região metropolitana de São Paulo, como se apresenta nesta dissertação, possui uma elevada concentração populacional, contando com cidades muito populosas. Ou seja, ocupam essa porção do território nacional cerca de 21 milhões de pessoas (segundo pesquisas divulgadas pelo IBGE), representando mais de 10% de toda a população do Brasil. Tal fato aponta uma alta demanda de consumo e mão de obra para os mais diversos setores produtivos.

Portanto, as atuações do mercado imobiliário vêm do interesse em realizar maiores implantação em regiões que ofereçam boas condições de desenvolvimento urbano, ou seja,

há um vasto mercado consumidor. Ainda mais especificamente, dentro da mesma Região metropolitana de São Paulo, há pontos em que o setor atua com mais incisão do que outros, com menos potencialidade de retornos lucrativos.

De acordo com Maricato (2015, p. 58), “o mercado imobiliário busca terrenos amplos que permeiam a construção de uma ou de várias torres-clube, padrão praticamente generalizado atualmente no Brasil”. Ou seja, o fato de o espaço urbano na metrópole ser bastante ocupado faz com que se eleve o preço da terra, ficando a critério de grandes grupos de investidores promover a construção dos empreendimentos nas áreas centrais voltadas para os setores comercial e empresarial. Desse modo, a diferenciação da ocupação de maneira predominante se acentua a depender de quanto mais periférico é o espaço, onde se encontram os menores valores para compra de imóvel.

A sub-região sudoeste metropolitana, na qual está inserido o município de Cotia, apresenta-se em crescentes transformações, sobretudo pela expansão e desenvolvimento do espaço urbano. Como apontamos anteriormente, aquelas porções que possuem potencial de retornos lucrativos para o setor imobiliário são as áreas com melhores condições de infraestrutura e localização, visto que quanto mais fácil o acesso à metrópole, maior o interesse de investidores do capital financeiro e imobiliário.

Conforme apontado em nosso texto, verifica-se que todos os municípios da região metropolitana de São Paulo apresentaram índices de crescimento positivos da população. Entretanto, as cidades têm ritmos diferentes de desenvolvimento das atividades urbanas, como ocorre, por exemplo, na mesma sub-região com Cotia e São Lourenço da Serra. Essa diferença está bastante relacionada à função que cada cidade exerce em função de sua metrópole.

Exibimos como a função residencial tem se especificado e ampliado como principal característica do desenvolvimento de uma cidade metropolitana. Nesse sentido, para uma melhor compreensão do leitor, dissertamos sobre as fases econômicas de maior importância para o desenvolvimento do espaço urbano desse município,

Isso posto, tal fenômeno se intensificou a partir das décadas de 1970 e 1980, sobretudo no período do auge da industrialização brasileira, quando Cotia passa a desenvolver de maneira expressiva esse setor produtivo e, conseqüentemente, passa a ver crescer sua população. Foi a partir desse período que muitos dos municípios da região metropolitana de São Paulo foram classificados como cidades-dormitórios. Ou seja, desde

aquele período o fator da habitação configura uma das suas virtudes para o espaço urbano da região metropolitana.

Mas é somente a partir do século XXI que Cotia se destaca como cidade residencial em função da metrópole, por conta das implantações dos empreendimentos de acesso restrito (loteamentos e condomínios fechados), os quais se intensificaram na última década (a partir de 2010) e ainda permanecem em processo de construções e inaugurações nos dias atuais.

Como descrevemos, na cidade de Cotia, embora uma grande parcela de seus moradores trabalhe no próprio município, para um grupo considerável isso não acontece. Considerando que muitos dos empregos, tanto do setor secundário (indústria), como do terciário (serviços e comércios) e do primário (agricultura), mais especificamente para moradores no distrito de Caucaia do Alto, predominam entre os novos moradores aqueles que exercerem as suas atividades de trabalho em outras cidades, em especial na metrópole São Paulo.

Esses novos moradores, por sua vez, destinaram-se a residir nessas porções do espaço urbano por constituírem uma população de baixa renda, geralmente composta por operários das indústrias que não conseguiam mais ocupar o espaço urbano das áreas centrais e então destinaram-se para as periferias da cidade. Isso ocorre, porque nesses espaços o preço do acesso à terra era menos elevado, por oferecer pouco ou quase nenhum serviço de infraestrutura urbana. Além disso, a ocupação irregular em áreas ambientais (como é o caso de APPs ou vertentes muito íngremes) ocorre por se tratar de locais desinteressantes para o mercado formal, ficando destinados à alocação de favelas por aquela parcela da população de vulnerabilidade socioeconômica.

Fato é que, como apontamos, a partir da década dos anos 2000, na região metropolitana de São Paulo, começam a ocorrer mudanças significativas no espaço urbano, de modo que uma população de médio a alto poder aquisitivo também tem procurado residir nas porções periféricas da metrópole, as quais se expandem cada vez mais para municípios adjacentes.

Colocamos em evidência o fato de a região sudoeste metropolitana, em específico a cidade de Cotia, estar se tornando um destaque na atividade residencial urbana de loteamentos e condomínios de acesso fechado. Entretanto, é em locais da cidade que já possuem maior infraestrutura urbana que o desenvolvimento é mais dinâmico. Nesse sentido, ficam destinadas à população de baixa renda as porções geralmente mais periféricas da cidade, ou locais de menos interesse para o mercado imobiliário.

Tal fato tem resultado em um movimento cada vez mais visível das transformações do espaço urbano em Cotia. As características tanto do tecido urbano, como dos moldes de vida têm se tornado cada vez mais similares ao cotidiano urbano da metrópole de São Paulo.

Diante desse fato, verifica-se o aumento de ocupações em habitações de baixa renda e, em bairros populares, por residências de autoconstrução e também por favelas. Nesse sentido, ainda que haja incentivo de acesso à habitação proporcionado pelo Estado, como pelos programas PMCMV, CDHU ou COHAB, em Cotia a estrutura predominantemente adotada para a produção residencial urbana é do setor privado.

Temos observado características das cidades contemporâneas que diferem de espaços urbanos de tempos pretéritos. Afinal, era tendência que segmentos da sociedade com maiores poder de consumo optassem em residir próximos a localidades centrais. Entretanto, locais atualmente considerados periféricos, localizados cada vez mais distantes de regiões centrais ou da metrópole têm se tornado foco de investimentos de empreendimentos privados para uma população de classe média e de alto poder aquisitivo.

Essas transformações espaciais são consequentes da ampliação da função da cidade de Cotia para a região metropolitana. Além disso, as forças estruturais possuem importância fundamental para a ocorrência de tal fenômeno urbano, pois promovem os fatores necessários para produção e reprodução econômica através da flexibilização das leis municipais e também do investimento de capitais.

Desse modo, fizemos uma interpretação geral de como o capital privado e o público estão atrelados em parceria nesse desenvolvimento produtivo. Por um lado, o Estado (no caso, pelo poder municipal), através da flexibilização de Leis, atraiu o mercado imobiliário e, por outro, o setor de investimento do mercado imobiliário, com grupos financeiros e empresas da construção civil, escolheram direcionar suas atuações para essa porção territorial.

É interessante destacar que as transformações no espaço urbano não são ações harmônicas entre os grupos produtores do espaço urbano, visto que os conflitos se intensificam por parte da sociedade envolvida, a qual ocupa determinado território. Fica evidente que as camadas populares de baixa renda são as menos favorecidas, pois são as mais limitadas em termos de condições de acesso aos espaços de maior interesse econômicos.

Nesse caso, a cidade de Cotia, além de ser próxima à metrópole e já oferecer uma infraestrutura urbana, possui bastantes espaços no meio urbano ainda não ocupados, o que se torna um atrativo ainda maior para os investimentos do setor privado imobiliário.

Como apontamos, a maioria das empresas que mais se destacaram em questões de capital foram as do ramo de atividades imobiliárias, financeiras ou da construção civil. Ou seja, não se trata de uma mudança que ocorre apenas porque o setor produtivo não é interessante para a economia, mas, sim, por conta de novas demandas que surgem conforme a fase do capital mundial. Nesse caso, podemos assumir que a cidade de Cotia, considerada como uma pequena parte desse setor produtivo nacional, encontrou nas cidades ao redor, principalmente na metrópole e região metropolitana, uma maneira de continuidade da ampliação de produção e reprodução do capital.

O déficit habitacional brasileiro, somado à concentração populacional na região metropolitana de São Paulo, faz com que os investidores olhem para essa porção com bom grado, como oportunidade de investimento e na expectativa de retornos lucrativos. Principalmente após a década de 90, com a instauração das políticas neoliberais que continuam em processo, se deu o período de crescimento econômico nacional em que o setor imobiliário teve um “boom” na cidade de Cotia. Nesse sentido, a facilidade de financiamento e as baixas taxas de juros aqueceram este mercado, principalmente por conta das parcerias entre o setor privado e o Estado, como, por exemplo, o programa PMCMV, entre outros.

Nesse sentido, concluímos que as transformações urbanas que a cidade de Cotia está perpassando são fruto de agentes que estruturam o espaço. Em contrapartida, pela negação de que o desenvolvimento do capital por meio da habitação residencial se dê para aqueles que conseguem consumir, também há o consumo pela alta demanda em habitação por vias do mercado ilegal. Portanto, observamos concomitantemente o crescimento de bairros de moradias pela autoconstrução, ou ainda de maneira mais precária, como é o caso dos aglomerados subnormais ou favelas.

Assim, colocamos para reflexão a existência da segregação espacial como fruto das interações do sistema capitalista de produção e reprodução. No contexto do desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, tal fenômeno tem se ampliado no município de Cotia, mesmo diante de intervenções de políticas públicas voltadas para a questão habitacional.

Por fim, ao considerarmos que novos loteamentos e condomínios residenciais de acesso fechados se situam em bairros já caracterizados por residências na forma de autoconstrução, o preço para acessar os empreendimentos é mais elevado do que aqueles em

locais mais periféricos da cidade. Ou seja, a expansão residencial não tem como objetivo sanar o déficit da habitação no Brasil, o que é um direito pontuado em nossa constituição, mas, sim, trata-se de uma estratégia de políticas econômicas de (re)produção através da apropriação do espaço para a execução de relações de mais-valia.

REFERÊNCIAS

- AGLIETTA, M. **Regulación y Crisis del Capitalismo**. 3 ed. México: Siglo veintiuno Editores, 1986, p. 192-197.
- ALVES, G. A. A segregação socioespacial na metrópole paulista. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 15, n.2, p. 33-42, 2011.
- ALVES, J. de M; CORDEIRO, S. M. A.; PAGANI, E. B. S. Segregação socioespacial e especulação imobiliária no espaço urbano. **Argumentum**, Vitória, v. 7, n. 1, p. 167-183, jan./jun. 2015.
- AZEVEDO, A. **Vilas e cidades do Brasil colonial**. Estudos de Geografia Urbana. São Paulo: Companhia Editora Nacional, Vol. II, 1958.
- BOTELHO, M. L. A metrópole para além da nação: globalização e crise urbana. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 20, n.43, p. 697-716, set./dez. 2018.
- CANO, W.; NETO, L, G. A questão regional no Brasil: Traços gerais de sua evolução histórica. *Desarrollo Regional, Nuevos Desafíos*. In: **Pensamento Ibero-americano**, n. 10, p. 167-184, Madri, 1986.
- CARLOS, A. F. A. A cidade e a organização do espaço. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 1, p. 105-111, 1981.
- CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.
- CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano: o caso de Cotia**. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1986. p. 133–218.
- CARLOS, A. F. A.; Oliveira, A. U. (Org.). **Geografia das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006, p. 23-29.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1942.
- CATALÃO, I. Dispersão Urbana: Apontamentos para um debate. **Revista Cidades (Online)**, v. 12, n. 21, 2015, p. 250-277.
- CHESNAIS. F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS; FRANÇOIS; (Org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequência**. São Paulo: Boitempo, 2005, p. 34-67.
- CORRÊA, R. L. Segregação residencial: Classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 39-60.
- CORRÊA, R. L. A periferia urbana. **GEOSUL**, Rio de Janeiro, n. 1, p. 70-78, 1986, jan./jun. 1986.
- CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

- CUNHA, J. M. P. da. A mobilidade pendular: uma contrapartida da migração intrametropolitana. *In: Encontro Nacional da ANPUR, 6., 1995, Brasília. Anais...* Brasília: Anpur, 1995. p. 518-526.
- DAVIS, M. **Planeta favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.
- DEÁK, C. **À busca das categorias da produção do espaço** (versão preliminar). São Paulo: Editora Annablume, 2016.
- DEÁK, C. O mercado e o Estado na organização da produção capitalista. **Espaço & Debates**, n. 28, p. 18-31, 1989.
- DEÁK, C. O processo de urbanização no Brasil: falas e façanhas. *In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. (Orgs.). Em busca das categorias da produção do espaço.* São Paulo: Editora Annablume, 2016.
- ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia.** Tradução: Nélio Schneider. São Paulo: Boitempo, 2015.
- GOTTDIENER, M. **A produção social do Espaço urbano.** São Paulo: Edusp, 1993, p. 229-261.
- HAESBAERT, R. **Territórios alternativos.** São Paulo: Contexto, 2002.
- HARVEY, D. **O enigma do Capital.** São Paulo: Boitempo, 2011.
- HERREIRO, V. & PEREIRA, R.H.M. **Mobilidade pendular: uma proposta teórico-metodológica.** Pesquisadora da Pós-graduação no Centro de Estudos Avançados da Universidade Nacional de Córdoba (CEA-UNC). Rio de Janeiro, março de 2009
- IBGE. **Censo demográfico – aglomerados subnormais primeiros resultados.** ISSN 0104-3145 Censo demogr., Rio de Janeiro, p.1-259, 2010
- LANGENBUCH, J. R. **A estruturação da grande São Paulo.** Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade Campinas. Rio Claro, 1968.
- LEFEBVRE, H. **Espaço e política.** Belo Horizonte: UFMG, 2008, p. 146-177.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: UFMG, 2ª reimpressão, 2004.
- LEMOS, A. I. G. **Cotia e Sua Participação no Conjunto da Faixa Periférica da Metrópole Paulistana.** Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade São Paulo. São Paulo, 1972.
- LEMOS, A. I. G. **Modernidade e metrópoles latino-americanas:** Rio de Janeiro e Buenos Aires. Tese (Livre Docência) - Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1996.
- LENCIONI, S. **A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo:** A particularidade de seu conteúdo socioespacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 10., 2005, Belo Horizonte. Anais...* Belo Horizonte: Anpur, 2005.

- LENCIONI, S. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. *In*: FERREIRA, A.; RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P. (Org.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbanas rurais**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 17-34.
- LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure**, Santiago, vol. 40, n. 120, 2014, p. 29-47, mai. 2014.
- LENCIONI, S. Urbanização difusa e a constituição de megaregiões: O caso de São Paulo – Rio de Janeiro. **E-Metropolis**: Revista eletrônica de estudos urbanos e regionais, Rio de Janeiro, n. 22, p. 6-15, set. 2015.
- LENIN, V. I. **O Estado e a Revolução**. 2 ed. São Paulo: Expressão popular, 2010.
- MARICATO, E. **Habitação e cidade**. 3 ed. São Paulo: Atual Editora, 1997.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: Ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996. (Estudos urbanos, 10. Serie arte e vida urbana)
- MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1 ed. São Paulo: Expressão popular, 2015.
- MARTINS, F. E. da S. **A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.
- MONCLÚS, F. J. **La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: Centre de cultura contemporânea de Barcelona, 1998.
- MONCLÚS, F. J. Ciudad dispersa y ciudad compacta: Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas. *In*: CICLE DE CONFERÈNCIES “ECOLOGIA URBANA”, 1., 1997, Girona. **D’Humanitats**, Barcelona, 1999. p. 95-110.
- MORAES, A.C.R. Notas metodológicas sobre metropolização e a metrópole paulistana. *In*: Carlos, A.F. A. & Oliveira, A.U. (Org.) **Geografia das metrópoles**. Editora Contexto, São Paulo, 2006, p. 23 -29.
- MOROZ, I. C. **Jardim Colibri: Análise Geográfica como subsídios para o planejamento ambiental territorial**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002.
- NEGRI, S. M. Segregação Socioespacial: Alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, Rondonópolis, v. 7, n. 8, p. 129-153, 2008.
- REIS, N.G. Dispersão urbana e modernização capitalista. **Cidades (Online)**, v. 12, n. 21, p. 91–107, 2015.
- RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: Propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. *In*: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 147-166.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**: habitação e especulação ao direito à moradia, os movimentos populares. 4 ed. São Paulo: Contexto, 1991.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. 3 ed. São Paulo: Brasiliense, 1995.

RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Caderno Metropolitano**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 217–236, 2016.

RUFINO, M. B. C.; PEREIRA, P. C. X. Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. *In*: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, R.; PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. 1 ed. São Paulo: Fauusp, 2011, p. 65-84.

SCOTT, A. J.; SOJA, E.; STORPER, M. Cidades-regiões globais. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 41, p. 11-25, 2001.

SANTORO, P. F. Entre o rural e o urbano: zona de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. *In*: Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo, 3., 2014, Belém. **Anais...** Belém: UFPA, 2014.

SANTOS, M. **A urbanização desigual**. 3 ed. São Paulo: Edusp, 2018.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. 4 ed. São Paulo: Edusp, 1997, p. 5-60.

SANTOS, M. **Espaço e Sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada**: o caso de São Paulo. São Paulo: Editora Nobel, 1990.

SANTOS, M. A. **A Natureza do Espaço. Técnica e Tempo. Razão e Emoção**. 3. ed. SÃO PAULO: HUCITEC, 1999.

SANTOS, M. **Por uma Economia Política da cidade**. 2 ed. São Paulo: Edusp, 2012.

SHIMBO, L.Z. **Habitação Social, Habitação de mercado**: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos, 2010.

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. São Paulo: Autêntica, 2017.

SOUZA, M. L de. **Da cidade individual à rede Urbana**: ABC do desenvolvimento. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SPOSITO, M. E. B. Produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades sócio espaciais. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

TAVARES, R. **A estrutura de Crescimento financiamento das empresas brasileiras abertas do setor de construção civil incorporadas de empreendimentos imobiliários**: um estudo comparativo. Tese (Doutorado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

VALLADARES, L. do P. **A invenção da favela: do mito de origem a favela.com.** 1 ed. São Paulo: FGV Editora, 2005.

VERÁS, M.P. B. Tempo e espaço na metrópole: breves reflexões sobre assincronias urbanas. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 15, n. 1, mar. 2001.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Fapesp, 1998.

SITES CONSULTADOS

BASE de dados. **Centro de estudos da metrópole**, 2017. Disponível em:

<<http://web.fflch.usp.br/centrodametropole/716>>. Acesso em: dez. de 2017.

CONHEÇA cidades e estados do Brasil. **IBGE**, 2017. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/>>. Acesso em: dez. de 2018.

DEMOGRAFIA - Tabelas. **Cidade de São Paulo**, 2017. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/demografia/index.php?p=260265>. Acesso em: 26 de out. de 2021.

HISTÓRIA Supermercado Pedroso. **Supermercado Pedroso**, 2020. Disponível em: <<http://www.supermercadopedroso.com.br/historia.php?cmd=c81e728d9d4c2f636f067f89cc14862c>>. Acesso em: abr. de 2020.

LISTA de empresas em Cotia, SP. **Econodata**, 2021. Disponível em: <<https://www.econodata.com.br/lista-empresas/SAOPAULO/COTIA>>. Acesso em: 26 de out. de 2021.

OLIVEIRA, A. A fazenda que virou bairro: a história da Granja Viana. **São Paulo in foco**, 24 de mai. de 2017. Disponível em: <<http://www.saopauloinfoco.com.br/historia-granja-viana>>. Acesso em: dez. de 2019.

REGIÃO Metropolitana de São Paulo. **EMPLASA**, 2017. Disponível em: <<https://www.emplasa.sp.gov.br/RMSP>>. Acesso em: dez. de 2017.

TUDO sobre a Rodovia Régis Bittencourt. **Rodoviaregisbittencourt**, 2021. Disponível em: <<http://www.rodoviaregisbittencourt.com.br/tudo-sobre-a-rodovia-regis-bittencourt.php>>. Acesso em: dez. de 2017.