

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM  
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

---

A VALORIZAÇÃO DAS TERRAS NAS ÁREAS DE MANANCIAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ana Karina Bueno (UNICAMP)

Bastiaan P. Reydon (UNICAMP)

# **A Valorização das Terras nas Áreas dos Mananciais no Município de São Paulo**

## **Resumo**

O presente artigo contribui com as discussões sobre a Lei de Proteção dos Mananciais e os assentamentos ilegais. O estudo apoiou-se em 72 processos administrativos de abertura de loteamentos clandestinos da subprefeitura de Parelheiros, na Bacia do Guarapiranga no município de São Paulo, entrevistas e visitas de campo, que permitiram caracterizar o mercado imobiliário informal nesta região e mensurar a valorização da transformação da terra rural em loteamentos urbanos e a valorização dos lotes ao longo do tempo. Em dois dos loteamentos analisados, o preço do lote chega a alcançar patamares de loteamentos de classe média em São Paulo, cerca de R\$60,00 a R\$120,00 o m<sup>2</sup>. Desta forma, conclui-se que as áreas dos mananciais metropolitanos tornam-se valorizadas através da incorporação dos loteamentos clandestinos.

## **1. Introdução**

Nas discussões sobre os problemas da metrópole de São Paulo e sobre a preservação de seus recursos ambientais, a controvérsia entre os assentamentos ilegais nas áreas protegidas por lei ambiental ganha destaque. Uma das dimensões do problema metropolitano é o crescimento populacional e da pobreza que, associados à falta de políticas habitacionais, conduz a um enorme contingente de pessoas que demandam moradias justamente nas áreas de proteção dos mananciais, repercutindo no conflito entre os assentamentos populares, a preservação dos recursos naturais e o abastecimento de água para a região.

Os estudos que tratam sobre a controvérsia da Lei de Proteção aos Mananciais (LPM), e o padrão de ocupação nestas áreas<sup>1</sup>, não incorporam a problemática específica sobre a valorização das terras para os assentamentos populares através do mercado informal.

O objetivo deste trabalho é contribuir com as discussões sobre o conflito existente entre a Lei de Proteção aos Mananciais e o padrão de urbanização periférica caracterizada pelos assentamentos ilegais. Nestes termos, neste artigo é realizada a descrição das características do mercado informal de terras nas áreas de mananciais, procurando mostrar os critérios que os agentes econômicos utilizam para valorizar a terra. Conhecer este processo é fundamental para a compreensão da dinâmica do crescimento urbano da periferia metropolitana.

Para atingir este objetivo, foi realizado um estudo sobre os loteamentos clandestinos localizados no distrito de Parelheiros, situado na Bacia Hidrográfica do Guarapiranga, no município de São Paulo.

Baseou-se no cadastro dos 72 processos administrativos dos loteamentos clandestinos<sup>2</sup> abertos entre 1989 e 2002 junto à Subprefeitura de Parelheiros para realizar entrevistas com diversos atores envolvidos no processo de incorporação e consolidação destes loteamentos. Também foi realizado um estudo mais detalhado sobre três loteamentos no distrito de

Parelheiros que tiveram trajetórias diferentes de valorização, decorrentes da forma como foram empreendidos pelos diversos atores, principalmente pelo loteador.

O presente artigo está organizado em cinco itens além desta introdução: o segundo item dedica-se aos aspectos metodológicos, enquanto o subsequente descreve as características do mercado informal imobiliário nas áreas de mananciais. O quarto item descreve e analisa de forma mais detalhada três loteamentos clandestinos selecionados. O quinto item traz uma mensuração dos ganhos econômicos provenientes da: a) transformação da terra de uso rural para uso urbano e b) valorização dos lotes ao longo do tempo. O último item dedica-se as considerações finais.

## **2. Metodologia**

Este estudo focou apenas os assentamentos clandestinos organizados como loteamentos, excluindo os assentamentos em favelas. A diferença fundamental entre favelas e loteamentos<sup>3</sup> é a participação do proprietário no processo de parcelamento: na favela, na maioria dos casos, o acesso à terra ocorre através da invasão<sup>4</sup> enquanto nos loteamentos há a compra e venda da terra.

Nas áreas de mananciais, todos loteamentos com lotes menores que 10.000 m<sup>2</sup> são considerados clandestinos, pois a prefeitura não pode aprovar projetos pois estariam infringindo a legislação de proteção aos mananciais<sup>5</sup>. Todos estes processos têm, originalmente, um proprietário da terra com registro no cartório de imóveis. Antes dessa data, de acordo com os fiscais da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), não existiam registros de loteamentos clandestinos nas Administrações Regionais.

As informações relevantes que constam nos processos administrativos sobre os loteamentos clandestinos, possibilitaram: 1) constatar as formas de parcelamento do solo; 2) acompanhar a evolução dos loteamentos ao longo dos anos; 3) conhecer os procedimentos operacionais que a municipalidade possui para proceder diante dos parcelamentos clandestinos; 4) entender a relação estabelecida entre o ex- proprietário da gleba, o loteador, os compradores dos lotes e o setor público; 5) calcular aproximadamente a área loteada; e 6) escolher os loteamentos e os entrevistados para realizar a pesquisa de campo.

Para contribuir com as análises destes processos administrativos, também foram realizadas entrevistas com os loteadores clandestinos (fiscais da prefeitura, presidentes de associação de bairros e corretores imobiliários) e visitas de campo em aproximadamente 20 loteamentos selecionados.

Os dados quantitativos dos ganhos econômicos com a transformação da terra rural em urbana foram organizados a partir de dados primários coletados pela pesquisa de campo e por dados secundários coletados pelo Instituto de Estudos Agrícola da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo.

Os critérios de escolha dos loteamentos Park Aruã, Jardim Almeida, Nova Era foram os seguintes: 1) os que possuíam informações relevantes nos processos administrativos; 2) os loteamentos Park Aruã, Jardim Almeida, Nova Era, utilizados para a análise da mensuração da valorização da terra estão no Plano Emergencial de Recuperação das Áreas de Mananciais<sup>6</sup>, possuindo expectativas de instalação de alguma infra-estrutura; 3) estes loteamentos estão localizados no mesmo bairro, denominado Recanto Campo Belo, o que anularia critérios da valorização referente as diferentes localizações ; 4) os loteamentos seguem o formato de “loteamentos fechados”, ou seja, estes são incorporados com somente uma rua de acesso com a via de circulação principal; e 5) todos com áreas loteadas de mais de 140.000 m<sup>2</sup>.

### **3. O mercado imobiliário informal nas áreas de mananciais**

Os usos urbanos regulares (legais) nas áreas de mananciais da região metropolitana de São Paulo são anteriores a Lei de Proteção dos Mananciais, que foi promulgada em 1976. Após a vigência desta lei, a ocupação urbana no território que não se adequava aos padrões e norma desta legislação foi considerada clandestina.

Nas áreas de mananciais do município de São Paulo a população de Parelheiros, aumentou 85% na década de 90. Mesmo com a vigência da Lei de Proteção dos Mananciais, que em tese teria que impedir esta ocupação, a população passou de 55.594 habitantes em 1991 para 102.836 habitantes em 2000 (ISA & Subprefeitura de Parelheiros, 2003).

Um outro dado importante, que mostra o crescimento populacional da Bacia do Guarapiranga, é o de Uemura (2000). Segundo esta autora Uemura (2000:19 *apud* ISA, 1998) entre os anos de 1989 e 1996 os assentamentos urbanos ( favelas, loteamentos clandestinos) cresceram em 53 %; sendo que dos 101 km<sup>2</sup> ocupados em 1995, 3,4 % são com favelas e 31 % com loteamentos clandestinos.

Segundo dados fornecidos pelo SHDU, a área urbanizada abrangida pela Lei de Proteção dos Mananciais cresceu de 3020 ha (5,7% da área protegida) para 6230 ha (12% da área protegida) entre 1976 e 1987 (Boas, 1995:53).

A tabela 1, abaixo, descreve a porcentagem de favelas e loteamentos clandestinos em alguns municípios da Bacia do Guarapiranga.

**Tabela 1 - Área ocupada por favelas e loteamentos - 1995**

<b>Município</b>	<b>Favelas (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>Loteamentos (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
São Paulo	2,22	69,5	29,57	94,8
Embu	0,32	10	0,50	1,6
Itapecerica da Serra	0,49	15,5	1,14	3,6
Embu-Guaçu	0,16	5	(*)	(*)

(\*) Dados não disponíveis

Fonte: Banco de dados do SIG- Guarapiranga utilizado pela UGP apud Uemura (2000:71)

As porcentagens mostram que a maioria dos assentamentos clandestinos nas áreas da Bacia do Guarapiranga são os loteamentos, sendo que destes, 94,8% se concentram no município de São Paulo.

A tabela 2, apresenta dados referente a área loteada ocupada por loteamentos clandestinos nas regiões do município de São Paulo, mostrando claramente que a concentração destes encontram-se na região sul de São Paulo, ou seja, nas áreas de mananciais.

**Tabela 2 - Superfície (m<sup>2</sup>) do município de São Paulo ocupada por loteamentos clandestinos por região**

<b>Região</b>	<b>Anterior a 1987</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>Totais</b>
Sul	1.078.433	2.464.434	1.247.336	4.588.293	141.951	9.520.448
Leste	11.007	56.270	278.484	1.061.161	0	1.506.923
Outras	54.834	0	0	262.175	0	317.009
Totais	1.244.274	2.520.704	1.525.920	5.911.630	141.951	11.344.379

Fonte: SEHAB/RESOLO apud Boas, 1995:48

A região sul do município de São Paulo possui 9.520.448 de m<sup>2</sup> ocupados por loteamentos clandestinos, enquanto as demais regiões juntas somam somente 1.823.932 m<sup>2</sup>.

A tabela 3, com os dados disponíveis sobre população na Bacia do Guarapiranga no ano de 1995, também mostra que, em alguns municípios para os quais há disponibilidade de informações, chega-se a 49,2 % da população em assentamentos clandestinos. Do total de 304 mil pessoas em assentamentos clandestinos, 69,2% moram em loteamentos clandestinos e 30,8 % em favelas.

Na comparação entre os municípios, a informação torna-se ainda mais impressionante: dos habitantes em assentamentos clandestinos, no manancial do Guarapiranga, 66,3 % vivem em assentamentos clandestinos no município de São Paulo, enquanto nos demais municípios esta participação é muito menor.

**Tabela 3. População Residente em Assentamentos Clandestinos na Bacia do Guarapiranga em mil hab. (1995)**

Municípios	Favelas	Loteamentos Clandestinos	Total Assent.	População Residente	Participação (%)
São Paulo	101.6	178.4	278	419.3	66.3
Embu	7	2.2	9.2	51.7	17.8
Itapecerica da Serra	7.5	6.9	14.4	103	14.0
Embu-Guaçu	1.5	1.5	3	45.2	6.6
Cotia				1.9	0.0
São Lourenço				0.6	0.0
Juquitiba				1	0.0
Total	117.6	189	304.6	619.2	49.2

Fonte: Uemura (2000)

A partir da análise da pesquisa de campo, considerando os loteamentos clandestinos com área loteada com mais de 100.000 m<sup>2</sup>, também pode-se estimar a área loteada entre o período de 1989 a 2003 e a população residente na área em estudo.

**Tabela 4 - Loteamentos de glebas com mais de 100.000 m<sup>2</sup>**

Nome Loteamento	Área/m <sup>2</sup>
Chácara Village São Fernando	101.642
Loteamento Jd Almeida	267.000
Ch. Sta Padroeira	193.000
Sítio Rio Claro	220.000
Loteamento Sol Nascente	200.000
Loteamento Mansão dos Nobres	121.000
Chácara Bela Vista	165.267
Loteamento Park Aruã	140.000
Parque Florestal II	110.000
Nova Era	143.500
Flor da Serra	100.000
TOTAL (m <sup>2</sup> )	1.761.409
Estimativa de Número de lotes de 250 m <sup>2</sup>	7.046

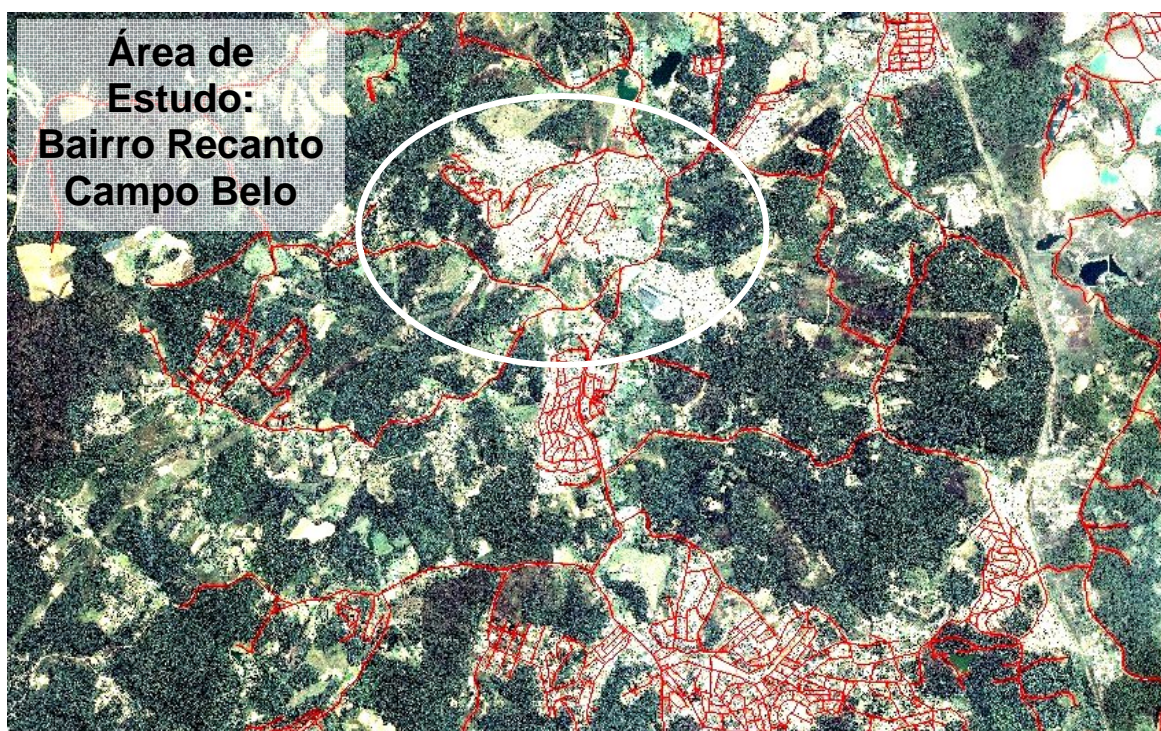
Fonte: Elaboração própria

O total da área loteada foi 1.761.409 m<sup>2</sup>. Esta área dividida em lotes de 250 m<sup>2</sup><sup>7</sup>, mostra um número estimado de aproximadamente 7.046 domicílios em loteamentos clandestinos, no distrito de Parelheiros, entre os anos de 1989 a 2003.

O importante a destacar nas tabelas acima é o número significativo dos loteamentos clandestinos em relação às favelas. Isto significa que grande parte da população que reside em assentamentos irregulares/clandestinos adquiriu sua moradia através da compra de um lote no mercado imobiliário informal de terras, o que não ocorre nas favelas, pois o acesso à terra é através da invasão de terras.

A maioria dos loteamentos clandestinos foi incorporada em glebas de terras contíguas às ruas oficiais, para facilitar a venda e a valorização do imóvel, decorrente da localização,

facilitando assim, o acesso aos meios de transporte, às escolas, às áreas comerciais, às ligações de água, à energia elétrica, etc. Desta forma, nos bairros desta Bacia, existe uma pequena área regularizada e outra, contígua, com uma imensa ocupação ilegal. Na foto 1, a seguir, as ruas tracejadas de vermelho são aquelas regulares, e aquelas sem algum tracejado são as clandestinas.



**Foto 1- Imagem de satélite da Bacia de Parelheiros**

A atividade de abertura de um loteamento clandestino envolve a interação entre o loteador, investidor, associação de moradores, financiadores, proprietários de terra, políticos e setor público, formando uma organização de interesses que tem objetivos diferentes, mas todos se beneficiam de uma meta comum: a valorização do loteamento.

Os esforços dos atores que formam esta organização não se configuram numa disputa pela localização, já que estes ocupam locais periféricos, mas sim como uma luta reivindicatória pela infra-estrutura e por equipamentos públicos e principalmente pela obtenção dos registros definitivos de seu lote, o título de propriedade registrado em cartório.

O sentido destas conquistas é diferente para cada ator. Enquanto os moradores querem, principalmente, melhorar sua condição de moradia, o político quer votos e o loteador, investidores e os financiadores lutam por estas medidas para terem seus lotes valorizados, não só pelas melhorias de infra-estrutura urbana, de transporte, equipamentos públicos e pela futura regularização, mas também em decorrência do adensamento da região pelo aumento

populacional. Estes são os motivos pelos quais esta organização de interesses burla a aplicação da Lei de Proteção dos Mananciais.

Na pergunta sobre o impacto da LPM na região, todos os entrevistados apontaram esta Lei como a única responsável pela carência dos serviços públicos e infra-estrutura urbana. Argumentaram também que não entendiam por que existia esta legislação, se todos não a cumpriam, inclusive o Estado, que chegou a construir um presídio no local. Um outro fator importante é que todos os entrevistados expressavam, com grande entusiasmo, a possibilidade do Rodoanel passar pelas áreas de mananciais, o que facilitaria o acesso destes às outras localidades da Região Metropolitana de São Paulo e valorizaria os imóveis da região.

O loteador, na visão dos moradores, é impune dos seus atos, que constituem crime perante a lei. Ele é um ator “visto com bons olhos” pela associação de moradores, assim como certos políticos que são considerados os “salvadores” das condições precárias, ao conseguirem alguma obra de infra-estrutura e serviços públicos. De outro lado está a Lei de Proteção dos Mananciais, que é considerada a “grande vilã”, responsável pela clandestinidade dos assentamentos.

Uma vez adquirido o lote, a relação do proprietário não é com quem lhe vendeu, o loteador, e sim com o Estado para conseguir a infra-estrutura e lutar para a regularização jurídica e urbanística.

Dependendo da interação entre estes atores, principalmente do loteador, desde a implementação do loteamento até a sua consolidação, o loteamento obterá maior ou menor valorização. Em outras palavras, o critério de valorização dependerá desta organização de atores em ordenar a ocupação dos loteamentos, que, quanto mais próximos dos padrões das leis formais de regulação do solo, mais valorizados. Como bem mostrou Jesus (2003) em seu estudo sobre os loteamentos clandestinos na cidade do Rio de Janeiro:

*“ os padrões utilizados pela ilegalidade são determinados, de alguma maneira, pelo sistema jurídico oficial, principalmente quando se trata de loteamentos clandestinos ou irregulares. Como o objetivo deste tipo de assentamento é ser aceito como legítimo, os padrões não oficiais adotados incorporam e são estruturados tendo como parâmetros os princípios jurídicos oficiais”* (Jesus, 2003:428).

Portanto, como a Lei de Proteção dos Mananciais não é respeitada, a região torna-se um território sem lei, onde toda a forma de ocupação é possível, mesmo aquelas que colocam em perigo a vida de seus ocupantes.

Some-se a este fato o critério principal da ocupação da população de baixa renda que é o adensamento das ocupações, decorrente do preço alto pago pelo pequeno lote de terra. O alto valor da terra repercute na maximização de seu uso, existindo sempre o estímulo para os



ocupantes dos lotes avançarem suas ocupações nas ruas e calçadas e ocuparem as áreas institucionais reservada para os equipamentos públicos.

Diante desta realidade, onde o adensamento e a desorganização do uso do espaço é a regra, ordenar as ocupações no espaço da cidade ilegal é uma tarefa difícil e requer a atuação constante do loteador.

Os critérios fundamentais a serem seguidos na ocupação do solo para a sua valorização são: o tamanho de ruas, quadras e recuo das casas em relação à rua, formando as calçadas; os tipos de edificações (madeira, alvenaria etc); preço do lote, forma de comercialização e a situação jurídica da gleba. Também a valorização está relacionada à reserva de áreas institucionais (destinadas para escolas, posto de saúde) e de áreas verdes para praças, como preconizam as leis formais. Um outro aspecto em relação à valorização do loteamentos é a influência política dos atores em adquirir os equipamentos públicos e urbanos.

Constatou-se que os loteamentos que possuem uma maior organização dos assentamentos com normas de uso e ocupação do solo adquiriram um maior preço do lote. Em contrapartida, nos loteamentos onde os assentamentos ocorreram sem normas e de forma desordenada, o resultado será uma valorização menor em relação àqueles que obedecem a alguma norma de ocupação descrita na lei formal. Também foi constatado que quanto mais os loteamentos se distanciam da organização espacial de favelas, mais estes serão valorizados.

Assim, há diferentes tipos de loteamentos clandestinos, que, dependendo de como foram incorporados, terão uma maior ou menor valorização.

Na maioria dos loteamentos, a venda de lotes inicia-se antes mesmo que o loteamento seja aberto. Segundo depoimentos, existem dois tipos de compradores: aqueles que vão residir e aqueles que vão investir, estocando os lotes para futura comercialização. Os gastos com os arruamentos, demarcação de lotes e demais despesas são pagos com lotes, sendo dificilmente negociados com recursos financeiros. Desta forma, os custos para implementar o loteamentos são bastante baixos, reduzindo-se somente na compra de gleba que, em alguns casos, também foi negociada por lotes<sup>8</sup>.

A situação jurídica da gleba também é um fator que interfere na formação do preço dos lotes. Os loteamentos que possuem uma maior valorização são aqueles que apresentaram alguma documentação registrada em cartório que certifica a propriedade da gleba em nome do loteador, ou de uma terceira pessoa que forma a organização de atores na incorporação dos loteamentos. Geralmente os dados da gleba que constam na documentação do Cartório são descritos no contrato de compra e venda informal do lote.

Em contrapartida, no outro extremo, existem os loteamentos em que as terras de particulares foram griladas ou não foram pagas pelo loteador. Nesta situação, o loteador parcela a gleba em lotes pequenos, adensando ao máximo o loteamento, vende os lotes a preços bem inferiores e desaparece da região. Os ganhos financeiros também foram significativos, já que não houve o investimento inicial na compra da gleba e o loteamento foi adensando, ou seja, construído com lotes pequenos, sem abertura de ruas e áreas institucionais. Estes loteamentos serão pouco valorizados e terão a organização do espaço similares à uma favela devido ao adensamento da área.

O pagamento do ITR, realizado pelo loteador e futuramente pago pela associação de moradores, também é um fator que mostra a organização da associação de bairro e valoriza o loteamento.

A forma de comercialização dos lotes também interfere na formação de seu preço. Se o prazo de pagamento for muito curto ou realizado à vista, o preço do lote será baixo e, por consequência, o loteamento menos valorizado. Em contrapartida, os loteamentos mais valorizados possuem financiamento por um período mais longo, possibilitando uma elevação no preço do lote. O prazo de financiamento do lote relaciona-se com a renda e condições de trabalho dos compradores.

A comercialização dos lotes é realizada pelo loteador, por imobiliárias e por associações habitacionais através de propagandas por faixas e panfletos. O preço médio do lote, varia de acordo com as características do terreno e localização do lote. O valor é parcelado em uma entrada e dividido em parcelas equivalentes a um aluguel, aproximadamente R\$250,00.

As negociações são registradas num contrato de compra e venda informal, que descreve a localização do lote na gleba, os dados gerais da gleba e do lote, os dados do vendedor e do comprador, o valor do lote e a forma de pagamento. Nos loteamentos sem a cadeia dominial, simplesmente existem os dados do lote, do vendedor e comprador. Se a compra do lote for financiada por mais de um ano, os reajustes na prestação são realizados com base no aumento do salário mínimo. Geralmente o pagamento é feito na forma de carnê, a ser quitado mensalmente no escritório do loteador, ou recolhido por ele na associação de moradores.

Em alguns casos, uma vez efetuada a assinatura do contrato de compra e venda do lote, o comprador ganha um milheiro de tijolos ou algum material de construção para facilitar a construção imediata da residência, acelerando a ocupação do loteamento. Em muitos casos, a parcela de entrada do imóvel é postergada alguns meses, para que o comprador do lote tenha condições financeiras de construir sua residência de imediato.

Os lotes são comercializados não somente para a moradia mas, também, para investimentos futuros e para a instalação de comércio. Praticamente todos os loteamentos clandestinos possuem supermercado, padaria, bares, loja de materiais de construção etc.

Os loteamentos foram incorporados sem nenhuma infra-estrutura de água, energia elétrica, rede de esgoto e águas pluviais. Posteriormente, estes melhoramentos são realizados clandestinamente. A implantação desta infra-estrutura é decorrente da forma como a organização dos atores se articula com os moradores e com os órgãos públicos para conseguirem recursos para os investimentos.

A organização dos loteamentos, desde o início de sua implementação, pode contar com a participação de políticos, que muitas vezes são os próprios financiadores dos loteamentos, que, além de valorizarem seus investimentos, com a implantação de serviços e infra-estrutura urbana, conseguem votos dos moradores para se elegerem novamente, em troca dos melhoramentos públicos. Muitos dos presidentes de associações são cabos eleitorais de políticos.

Também ocorre que, após o empreendimento de um loteamento, a associação de moradores vincula-se a algum político para pleitear a implantação de alguma infra-estrutura urbana ou equipamentos públicos.

Nos loteamentos valorizados, o loteador exige que a edificação da residência obedeça a algumas normas de recuo e exige também que as construções sejam de alvenaria. No outro extremo, que são os loteamentos menos valorizados, o loteador não estabelece normas para a construção das edificações e nem normas de recuos em relação às calçadas e às ruas, adensando o território e desvalorizando o loteamento.

A ocupação do lote inicia-se pela edificação de pequenos cômodos, suficientes para abrigar a família e livrá-la do aluguel. A ampliação da residência desenvolve-se ao longo dos anos, com os recursos economizados pela família, para uso próprio ou alugando alguns cômodos.

De acordo com as visitas de campo e as entrevistas, os preços médios das residências oscilam entre R\$ 5.000,00 até R\$35.000,00. Os preços médios dos lotes oscilam entre R\$8.000,00 a R\$15.000,00, para os loteamentos valorizados, e R\$ 3.000,00, o preço mínimo, para os menos valorizados.

Nos loteamentos organizados ainda existem muitos lotes desocupados que estão aguardando a valorização decorrente dos investimentos em infra-estrutura urbana e da futura regularização jurídica, além do adensamento populacional da região ao longo dos anos.

Enquanto os lotes se valorizam ao longo do tempo, decorrente do processo de urbanização da região, as residências perdem o valor, pois o montante de recursos aplicado no lote e na

construção, ao longo de tempo, não é incorporado integralmente ao preço de venda do imóvel, quando ocorre a realização da venda. As residências somente são comercializadas a um preço inferior ao gasto total despendido no preço do lote e na sua construção ao longo dos anos.

A elevada oferta de lotes não diminui o seu preço. Isto decorre do fato que o preço do lote é determinado pela disponibilidade financeira da demanda por moradia da população pobre. Assim, existe muita oferta de lotes a um preço que corresponde à disponibilidade a pagar da população de baixa renda por moradia, ao contrário do que ocorre com sua capacidade de pagamento, que não corresponde ao preço das residências. Desta forma, é mais acessível para a população que demanda moradia popular, dados os seus recursos financeiros, comprar um lote e construir sua residência do que comprar uma residência.

O fato do mercado imobiliário, nas áreas de mananciais, ser potencialmente de lotes e não de residências, indica que a região ainda não está consolidada e que existe um crescente aumento da oferta de lotes, repercutindo no crescimento da periferia urbana do município de São Paulo, de acordo com o padrão periférico de urbanização.

Entre os componentes de infra-estrutura, o calçamento de ruas é um fator de valorização enquanto a infra-estrutura de água e esgoto, fornecidas oficialmente por empresas como, por exemplo, a Eletropaulo e Sabesp, não repercutem no preço do lote, pois, de acordo com depoimentos de corretores de imóveis, *“...o morador do lote consegue, através de ligações clandestinas, a água e a energia elétrica”*.

A localização dos lotes no loteamento também reflete na valorização do imóvel. As áreas mais valorizadas são as planas e perto das ruas principais, onde existe o comércio e o acesso aos meios de transporte. Quanto mais se adentra nos loteamentos, mais se aproxima dos morros, que é o local onde se encontram as favelas, resultando num menor valor dos imóveis. Vale ressaltar que as instituições informais da posse do lote são respeitadas, pois os lotes não são invadidos. A prática de estocar lotes para a valorização futura existe em quase todos os loteamentos analisados, sendo mais comum nos loteamentos que são bem administrados pela organização de atores, e por consequência são os mais valorizados.

#### **4- Os processos de formação e consolidação dos Loteamentos Clandestinos: três estudos de caso sobre o processo de valorização**

Os loteamentos Jardim Almeida e Park Aruã tiveram a mesma trajetória de valorização. Desde o início da sua incorporação, os moradores sabiam da clandestinidade do empreendimento e das regras impostas para a organização do espaço.

O loteamento Nova Era, inicialmente, foi empreendido pela mesma organização de atores do loteamento Park Aruã, inclusive as glebas de terras foram compradas conjuntamente de um espólio. Porém, devido aos desentendimentos entre o loteador e demais membros da organização (moradores, financiadores), o loteador adensou o loteamento, vendeu os lotes e fugiu.

Este fato, repercute numa diferente trajetória de valorização, com seus lotes desvalorizados em relação aos dois primeiros loteamentos. No Loteamento Park Aruã e no Jardim Almeida, os loteadores participam até hoje da organização das ocupações do loteamento. Isto ocorre porque os loteadores, assim como os demais investidores deste empreendimento, possuem lotes estocados como reserva de valor. Assim, estes permanecerão na condução da organização da ocupação do loteamento, até quando todos os seus lotes atingirem o máximo da valorização, através do adensamento populacional da região e/ou da regularização do loteamento. Caso contrário, na ausência desta organização do espaço, as ocupações futuras ocorreram sem obedecer às normas de ocupação que valorizam o loteamento. Segundo depoimento dos loteadores “... *se a gente não ficar em cima, cuidando das ocupações que os moradores fazem, tudo vira uma grande bagunça, eles consumirão todos os espaços*”.

O loteamento Jardim Almeida<sup>9</sup> foi incorporado pelo Sr. Sílvio, em 1990, numa área de 417.000 m<sup>2</sup>. A escritura de gleba está registrada em cartório, e em nome do loteador. O parcelamento da gleba foi realizado inicialmente em 500 lotes, sendo 50% de lotes de 125 m<sup>2</sup> e 50% em lotes de 250 m<sup>2</sup>. A área inicial de lotes foi de 180.000 m<sup>2</sup>, acrescentando-se posteriormente, mais 87.000 m<sup>2</sup> com novos lotes de 125 m<sup>2</sup>, passando, a área total loteada, a corresponder a 267.000 m<sup>2</sup>, num total de 980 lotes. O restante da área da gleba (150.000 m<sup>2</sup>) ainda está com mata nativa e a associação de moradores tem a intenção de comprar esta área dos financiadores e negociá-la na regularização do loteamento, se a compensação ambiental for regulamentada. Este será um dos instrumentos de gestão<sup>10</sup> que possibilitará a regularização do loteamento. Na época da pesquisa de campo (maio de 2004) existiam aproximadamente 40 lotes à venda e 140 lotes para serem vendidos futuramente, quando houver uma maior valorização.

O loteamento foi incorporado sem áreas institucionais, pois segundo o loteador “... *dava muito trabalho ficar cuidando destas áreas para não serem invadidas por favelas, o que traria a desvalorização do loteamento e demais problemas relacionados a este tipo de ocupação*”. Porém, existem esforços da associação dos moradores em instalar os equipamentos públicos necessários para a comunidade. No loteamento, existe uma creche, com lote adquirido pela associação e construída com recursos da prefeitura. Atualmente, já

foram aprovados recursos do orçamento participativo para a construção de uma escola de primeiro grau no loteamento. A associação de moradores está pleiteando recursos para comprar uma área da gleba do loteamento dos financiadores, que está coberta de mata, por R\$40.000,00 para a instalação da escola.

O loteador foi preso por uns meses por ter empreendido o loteamento clandestino Jardim Almeida mas, segundo seu depoimento, a Justiça não determinará novamente a sua prisão, apesar deste continuar a comercializar lotes clandestinos. Segundo o Sr. Sílvio, para organizar um loteamento “...*precisa de coragem e disposição e muito trabalho*”.

O Loteamento Park Aruã<sup>11</sup> foi implantado no ano de 1996. A gleba de terra deste loteamento possui área de 240.000 m<sup>2</sup> e foi comprada de um espólio pelo Sr. Carlos e loteada pelo Sr. Leandro, ex-presidente da Associação Habitacional Park Aruã, e responsável pela imobiliária que comercializa os lotes. O loteamento foi incorporado para ser fechado e possui duas entradas com guaritas que efetuam o controle das pessoas e carros que entram e saem do loteamento. No loteamento não existem equipamentos públicos, apesar de existir espaço reservado para área institucional. Os equipamentos mais próximos situam-se nas áreas regulares do bairro Recanto Campo Belo.

O loteamento possui 960 lotes, 30.000 m<sup>2</sup> de área institucional e 40.000 m<sup>2</sup> de área com mata nativa. Até maio de 2004 existiam aproximadamente 96 lotes à venda e 192 lotes para serem vendidos futuramente, quando houver uma maior valorização.

A associação de moradores pavimentou 70% das ruas com blocos e areia, o que permite a permeabilização das águas pluviais, e instalou galeria de águas pluviais com a canalização das águas da pia e do chuveiro. Todas as residências possuem fossas negras e ligações clandestinas de água.

Assim como no Jardim Almeida, os membros da associação dos moradores estão esperando a aprovação da Lei Específica de Proteção dos Mananciais da Bacia do Guarapiranga e a regulamentação da compensação ambiental para iniciarem o processo de regularização do loteamento, negociando a preservação da área de mata nativa que existe na gleba.

O loteador ficará com sua imobiliária instalada no loteamento até vender a grande maioria dos lotes. Segundo depoimento do próprio loteador, ele nunca foi preso e foi absolvido do processo criminal pois contou, desde a implantação do loteamento, com um bom assessoramento jurídico.

O Loteamento Nova Era<sup>12</sup> foi incorporado pela mesma organização de atores que a do loteamento Park Aruã, com exceção do loteador, que neste loteamento foi o Sr. Roberto. O loteamento foi empreendido no ano de 1995 em uma gleba de terra com área de 143.500 m<sup>2</sup>,

comprada pelo Sr. Carlos (mesmo proprietário da gleba de terra do loteamento Park Aruã) e loteada pelo o Sr. Roberto, presidente da Associação Habitacional Popular Nova Era. O loteamento possui 700 lotes e nenhuma área com mata nativa e área institucional.

O loteamento foi incorporado para ser fechado e deveria ter áreas institucionais e áreas verdes. Deveria também obedecer algumas normas urbanísticas, tanto dos arruamentos quanto das edificações dos lotes. Enfim, a ordenação das ocupações seriam as mesmas estabelecidas no loteamento Park Aruã.

A partir do desentendimento do loteador com os moradores e demais atores da organização social, nenhuma destas prerrogativas foi estabelecida. Algumas residências são construídas sem obedecerem recuos, avançando sobre as supostas calçadas, e ainda possuem casas com construções de madeira e similares.

A valorização dos lotes foi de 269%, bem inferior ao do loteamento Park Aruã que foi de 460%. A comparação entre a valorização destes dois loteamentos mostra que a organização das ocupações, estabelecendo critérios para edificações e para o traçado das ruas, assim como a reserva de áreas institucional/verde, são um fator determinante para uma maior valorização. Nos morros, nos arredores do loteamento Nova Era, foram comercializados lotes que possuem residências com materiais similares aos de favelas, como madeira, papelão etc.

No loteamento também não existem equipamentos públicos, como postos de saúde, escolas, creches, áreas de lazer etc. Estes situam-se nas áreas regulares do bairro Recanto Campo Belo. O Sr. Roberto atualmente está foragido e a associação de moradores é presidida pela Sr. Lia, que é sua ex-mulher.

## **5. Uma breve mensuração da valorização do solo na transformação de terras rurais para loteamentos clandestinos**

A contribuição deste item é esclarecer, através destes três estudos, as especificidades do processo de valorização da terra, na transformação desta de usos rurais (hectare) para usos urbanos ( $m^2$ ), e a relação desta valorização com a organização entre os atores responsáveis na incorporação destes loteamentos.

Esta transformação de uso, de hectare (ha) para metro quadrado ( $m^2$ ) já contempla uma valorização decorrente da mudança do *status* jurídico de rural para urbana. Mas esta pode ser maior ou menor, dependendo da estratégia de valorização do empreendimento e de como atua a organização de atores: financiadores, proprietário da terra, loteador e a associação de moradores.

A expansão das cidades pela anexação de áreas rurais, antes destinadas ao uso rural, e o processo de especulação com a terra, decorrente deste processo, já foi objeto de estudo de alguns autores como Santos (1994), Faleiros (1983), Kandir (1983) e Gonçalves (2002). Porém, estes estudos, não mensuraram a valorização do solo decorrente da transformação de seu uso através do mercado informal de terras. A contribuição deste estudo de caso é justamente quantificar a valorização que a terra apresenta com a transformação de seu uso rural legal para urbano ilegal nas áreas de mananciais.

Esta mensuração será calculada a partir do resultado do preço de venda da gleba e o preço desta mesma gleba loteada para o uso urbano ilegal.

Nos loteamentos Park Aruã e Nova Era as terras foram compradas, conjuntamente de um espólio e divididas nas áreas pertencentes aos dois loteamentos. O preço total pago pela área dos dois loteamentos foi de R\$ 350.000,00 .

No loteamento Jardim Almeida, o loteador não informou o preço pago na gleba. Desta forma, estimou-se o preço pago a partir dos dados secundários disponíveis.

Este cálculo será realizado com dados secundários de preço da terra do município de São Paulo, elaborado pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA) da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo, para a terra de primeira<sup>13</sup> e de campo<sup>14</sup>. Os preços foram deflacionados através do Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna (IGP/DI) com base em novembro de 2002. A escolha destes dois tipos de preços foi porque, o primeiro representa o preço mais alto das terras, enquanto o segundo representa o preço mais baixo da terra rural no município de São Paulo, em relação às demais categorias de preço levantados pelo IEA. Desta forma, teremos dois cálculos diferentes, que incorporam duas categorias de preços, referentes ao valor mais baixo e mais alto da terra rural, para a valorização da terra decorrente da transformação de seu uso.

Vale destacar que os preços da gleba, são estimados por que: 1) os preços dos lotes variaram ao longo do tempo, e para os cálculos utilizou-se o preço inicial da venda dos lotes, subestimando a valorização da terra; e 2) não existem custos na incorporação dos loteamentos clandestinos, resumindo-se basicamente nos serviços de terraplanagem. Os custos para este empreendimento são muito baixos, não necessitando o pagamento destes investimentos em moeda, pois estes são pagos com lotes. Um outro aspecto que deve ser lembrado: os loteamentos são clandestinos, desta forma, não se efetua o pagamento de nenhuma taxa referente à abertura do empreendimento para o setor público e, finalmente, não realizada nenhuma obra de infra-estrutura urbana.



Os dados da tabela 5 evidenciam a valorização da terra com a incorporação dos loteamentos clandestinos.

**Tabela 5 - Valorização estimada da transformação de terra rural em urbana nos loteamentos clandestinos**

Loteamento	Preço da terra Gleba R\$/ha	Preço da Gleba R\$/m <sup>2</sup> (a)	Preço médio do lote R\$	Preço do lote R\$/m <sup>2</sup> (b)	Valorização (b)/(a)
Jd. Almeida (terra de primeira)	9000	0.9000	8.250,00	66	73
Jd. Almeida (terra de campo)	2289	0.2289	8.250,00	66	288.34
Park Aruã	9126.5	0.9127	7.650,00	61	67.06
Nova Era	9126.5	0.9127	7.530,00	60,26	66.03

Fonte: Pesquisa de Campo

Os cálculos da tabela 5 chegaram a resultados bastante semelhantes aos de Gonçalves (2002)<sup>15</sup> com valorizações da ordem de 288 vezes no Jardim Almeida e de mais 60 vezes nos outros dois loteamentos. A diferença da valorização da terra entre os loteamentos estudados decorre exatamente das distintas conjunturas nos mercados de terras rurais e urbanos. No início dos anos 90, os mercados rurais encontravam-se bastante desvalorizados, e os urbanos com preços mais valorizados. Enquanto que, nos anos 95/96 de instalação dos empreendimentos Nova Era e Park Aruã, os preços da terra rural ainda estavam elevados e os urbanos haviam diminuído.

Um outro olhar da valorização da terra é a do comprador do lote, que, ao longo dos anos, terá seu lote valorizado, podendo este chegar ao máximo da valorização, com a regularização do loteamento. O cálculo para esta valorização foi o preço inicial pago pelo lote em comparação ao seu preço final. A tabela 6 resume a porcentagem da valorização dos lotes.

**Tabela 6 - Valorização dos lotes ao longo do tempo**

Loteamentos	Preço Inicial do lotes (R\$/mil)	Preço Final do lotes (R\$/mil)	Valorização	Período de tempo
Jd. Almeida	4 a 6	8 a 15	100% a 150%	13 anos
Park Aruã	2 a 6	10 a 12	380% a 460%	7 anos
Nova Era	2 a 6	7	269%	7 anos

Fonte: Elaboração Própria

Os três loteamentos analisados possuem preços médios, por m<sup>2</sup>, principalmente quando próximos à regiões regularizadas da classe média, chegando m<sup>2</sup> a custar de R\$60,00 a R\$120,00<sup>16</sup>. O loteamento Jardim Almeida, apesar de apresentar a maior valorização com a terra, na transformação desta de uso rural para urbana, foi o que obteve a menor valorização ao longo de um período maior de tempo.

O loteamento Park Aruã foi o que mais valorizou seus terrenos, dado o preço inicial baixo do lote e as melhoras em infra-estrutura ao longo do tempo, além deste loteamento estar no conceito de “loteamento fechado” por estar fechado por guaritas.

Com o término das obras públicas decorrentes do Plano Emergencial nos loteamentos Park Aruã, Jardim Almeida e Nova Era e uma possível regularização do loteamento, o valor do lote de 125 m<sup>2</sup> apresentará certamente um acréscimo ( Smolka & Abramo, 2002).

Em contrapartida o loteamento Nova Era, em comparação com o loteamento Park Aruã teve uma valorização menor dos lotes, devido à falta de organização das ocupação decorrente do desentendimento entre o loteador e os demais membros da organização de interesses.

## **6. Considerações Finais**

O crescimento populacional e a conseqüente ocupação das terras na região dos Mananciais de São Paulo tem como dinâmica, a transformação de terras rurais em loteamentos urbanos clandestinos, com elevada valorização das terras.

A partir do estudo dos mercados de terras rurais e urbanos, pode-se perceber a essência econômica das ocupações ilegais nos Mananciais: o processo de especulação com terras.

Estas análises permitem constatar que as terras nas áreas de mananciais são valorizadas quando se incorporam os loteamentos clandestinos, ao contrário do que pensa o senso comum, de que as terras nas áreas dos mananciais são desvalorizadas. A valorização da terra com a incorporação dos loteamentos clandestinos, através do mercado imobiliário informal, é um dos fatores decisivos para se entender o processo de ocupação nas áreas de mananciais e a fragilidade de se fazer cumprir a Lei de Proteção dos Mananciais.

Os ganhos econômicos dos empreendedores são significativamente maiores que quaisquer outros usos com a terra. Esta valorização seria inferior se houvesse alguma regulação estatal, esta só é possibilitada pela clandestinidade do empreendimento.

Do conjunto do estudo se compreende que, em função da particular realidade fundiária brasileira, as políticas como a Lei de Proteção dos Mananciais, que procuram controlar o uso do solo, podem ter um efeito contrário, ou seja a ocupação desenfreada e danosa ao meio ambiente.

Desta forma, enquanto a postura do Poder Judiciário não se alterar no sentido de fazer cumprir a lei, as áreas de proteção aos mananciais continuarão seguindo os caminhos da urbanização periférica, pois os interesses de alguns políticos, proprietários de terras, loteadores e moradores das áreas de mananciais contribuem para que lei dos mananciais

continue fracassando e a urbanização seja consolidada, pois esta traz consigo a valorização imobiliária das ocupações das terras.

Neste cenário negativo, os custos ambientais da poluição das águas e da urbanização das áreas degradadas continuarão sendo difusos para toda a sociedade. Em contrapartida, os ganhos financeiros decorrentes da incorporação dos loteamentos clandestinos serão para todos aqueles que especulam com as terras: os posseiros, proprietários de terra, loteadores, moradores e políticos.

## **Bibliografia**

BOAS, Renata. “Morar ou Preservar. Preservação Ambiental das áreas de mananciais: São Paulo: conflitos e negociação na disputa pela cidade”. Revista Polis, São Paulo, 1995.

BUENO; A.K.S. “A Lei de Proteção aos Mananciais e Mercados de Terras: um estudo sobre os loteamentos clandestinos”. Dissertação de Mestrado. IE/Unicamp: Campinas, 2004.

CATUNDA, C. Conflito da expansão urbana na bacia do Guarapiranga: instrumentos de planejamento urbano ambiental na ocupação do espaço. In: “ABRAMOVAY, R. Construindo a Ciência Ambiental”. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2002 438p.

COCKBURN, J. A. C. Algumas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina. Lincoln Institute Reserch Report, 1999. Disponível em [www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu)

FALEIROS, H. A. “Expansão urbana e especulação imobiliária”. São Paulo: PUC-SP, 1983

GONÇALVES, J. C. “A especulação Imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso”. Dissertação de Mestrado. IE/Unicamp: Campinas, 2002.

HOLSTON, J. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. In: “RBCS”, n ° 21 ano 8 fevereiro de 1993.

INSTITUTO SÓCIOAMBIENTAL & SUBPREFEITURA DE PARELHEIROS. “Quadro situacional do Plano Diretor Regional da Subprefeitura de Parelheiros”. Relatório Técnico, São Paulo, 2003. 45p.

INSTITUTO POLIS (2002). “Regularização da Terra e da Moradia. O que é e como implementar”. São Paulo, 2002, 175p.

JESUS, A. R. L. O agravamento da ilegalidade urbana: o caso dos loteamentos clandestinos na cidade do Rio de Janeiro. In: FERNANDES, E. & ALFONSIN, B. (coord.) “A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano”. Belo Horizonte: Editora Del Rey e Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

KANDIR, A. “A instabilidade do mercado habitacional”. IE: UNICAMP, 1983. Dissertação de mestrado.

MARCONDES, M.J. “Cidade e natureza: proteção dos mananciais e exclusão social”. São Paulo, Studio Nobel: Editora USP/FAPESP, São Paulo, 1999.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O., VAINER, C. B. & MARICATO, E. “Cidade do pensamento único: desmanchando consensos”. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole periférica, desigualdade e meio ambiente. In: “O Desafio da Sustentabilidade: Um debate socio Ambiental no Brasil”. VIANA, Gilney; SILVA, Marina; DINIZ, Nilo (organizadores). São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2001. (Coleção Pensamento Petista).

PETTI, R. & MONTEIRO, A. V. M. “Levantamento CATI/IEA de preços de mercado de terras no Estado de SÃO PAULO.” Capturado em [www.iea.sp.gov.br](http://www.iea.sp.gov.br) em 2002.

SANTOS, M. “A Urbanização Brasileira”. Hucitec, 1994.

SMOLKA, M. & ABRAMO, P. Não existe uma única maneira do mercado se comportar após a regularização. In: INSTITUTO POLIS. “Regularização da Terra e da Moradia. O que é e como implementar”. São Paulo, 2002, 175p.

TASCHNER, S. P. 2003. O Brasil e suas favelas In: ABRAMO, P. (org.) “A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas”. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras; Faperj.

UEMURA, M. M. “Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga. Alternativa para a proteção dos mananciais?” Campinas, S.P., PUC/ FAU, Dissertação de Mestrado, 2000

## Notas de fim de texto

---

<sup>1</sup> Sobre os conflitos entre a Lei de Proteção dos Mananciais e os assentamentos clandestinos vide: Maricato (2001), Boas (1995), Catunda (2002), Marcondes (1999).

<sup>2</sup> Os processos existentes na Subprefeitura não correspondem à realidade sobre o número total de abertura de loteamentos existentes na região, mas são os únicos registros existentes sobre a formação e a consolidação de alguns loteamentos da região de estudo.

<sup>3</sup> Loteamento é o parcelamento da gleba em lotes, com a abertura de ruas e logradouros públicos, de novas vias de circulação, alteração ou ampliação das ruas existentes. Estes loteamentos podem ser regulares, irregulares e clandestinos. Os primeiros atendem as normas das legislações e são de conhecimento do setor público. Os loteamentos irregulares são aqueles cujos projetos foram apresentados na prefeitura, o qual, todavia, não foi devidamente executado, ou seja, não atendeu as etapas necessárias ao cumprimento das leis. Este loteamento é clandestino. Os primeiros atendem as normas das legislações e são de conhecimento do setor público. Os loteamentos irregulares são aqueles cujos projetos foram apresentados na prefeitura, o qual, todavia, não foi devidamente executado, ou seja, não atendeu as etapas necessárias ao cumprimento das leis. Este loteamento é de conhecimento do setor público, ou também se não for, uma vez atendidas as regras da legislação, este pode ser registrado nos órgãos municipais e passar a ser regularizado. Já os loteamentos clandestinos são aqueles em que não há projeto apresentado na prefeitura, ou esta não pode aprová-lo por contrariar as normas de uso e ocupação do solo apresentadas na lei, sendo então, de total desconhecimento do setor público. Ver também definição de Holston (1993), Cockburn (1999) e Polis (2002).

<sup>4</sup> Em todos os conceitos formulados para distinguir a favela de outros tipos de assentamentos, o critério da invasão e do não conhecimento da propriedade da terra foram mencionados. O conceito de favela está relacionado à condição totalmente ilegal da propriedade do lote, não assegurando o direito de permanência de

---

seus ocupantes no mesmo, ou seja, como não se conhece a propriedade da terra e, a qualquer momento, o possível dono da terra pode pedir a reintegração de posse, desalojando os posseiros. Desta forma, não se estabelece nenhuma relação de contratos entre os ocupantes e os proprietários das áreas públicas e privadas, sendo que os posseiros podem, ser a qualquer momento, desalojados (Maricado, 2000; Polis, 2002). Deve-se deixar claro que, na favela, por não se ter conhecimento da propriedade da terra, existe o acesso à esta através da invasão, no entanto, após a invasão inicia-se os processos de mercado. De acordo Taschner (2003:40) “ *o acesso à casa favelada: antes, valor de uso; agora, o domicílio do favelado é fruto de crescimento da mercantilização. Unidades de moradias são compradas e vendidas, num simulacro do mercado formal. Mesmo a terra invadida é objeto de comercialização freqüente*”. De acordo com a FIPE (1993 *apud* Taschner, 2003) somente 14% do total de entrevistados que residem em favelas pagaram pela apropriação do lote.

<sup>5</sup> Lei estadual nº898/75 e 1.172/76, regulamentada pelo decreto estadual nº9.714/77.

<sup>6</sup> A nova Lei de Recuperação e Preservação dos Mananciais 9866/97 estabeleceu no seu artigo 47 a necessidade de se elaborar um Plano Emergencial de Recuperação dos Mananciais da Região Metropolitana da Grande São Paulo. Considerando o disposto neste artigo, existe a permissão dos órgãos estatais para executar obras emergenciais nas áreas de proteção aos mananciais, até que sejam promulgadas as leis específicas para as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRMs. Para maiores informações sobre este decreto vide site: <http://www.sigrh.gov.br>

<sup>7</sup> Optou-se por dividir o total da área loteada por lotes de 250m<sup>2</sup>, para retirar as áreas destinadas para as ruas.

<sup>8</sup> Jesus (2003:432) descrevendo sobre a incorporação dos loteamentos clandestinos/irregulares no município do Rio de Janeiro, mostra que “... *a grande maioria destes loteamentos populares era produzida por loteadores com pouco ou nenhum recurso financeiro. Eles (os loteadores) abriam ruas, demarcavam e vendiam os lotes e só começavam a executar as obras com o pagamento das primeiras prestações e assim sucessivamente, até obterem a aceitação definitiva por parte do Poder Público. Esta forma de produção por etapas foi o que possibilitou a entrada no mercado fundiário urbano dos loteadores que não dispunham de capital*”.

<sup>9</sup> Este loteamento possui o número 1990-0018577-7 do processo Administrativo na Subprefeitura de Parelheiros.

<sup>10</sup> Vários arranjos institucionais, como Plano Diretor e a Lei de Proteção de Recuperação dos Mananciais (Lei n. 9.866/97) possuem instrumentos de compensação ambiental.

<sup>11</sup> Este loteamento possui o número 1996-0104002-1 do processo Administrativo na Subprefeitura de Parelheiros.

<sup>12</sup> O Loteamento Nova Era possui o número 1995-0062681-0 do processo Administrativo na Subprefeitura de Parelheiros.

<sup>13</sup> De acordo com Petti & Monteiro (2000: 11 e 12) o *Manual de Instruções para Levantamentos de Dados na Agricultura Paulista*, reeditado em 1992, apresenta a definição da terra de cultura de primeira como: “ *aquelas potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo etc. São terras de produtividade média e alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados*”.

<sup>14</sup> De acordo com Petti & Monteiro (2000: 11 e 12), a terra de campo “são terras com vegetação natural, primária ou não com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna”.

<sup>15</sup> Gonçalves (2002) analisou a valorização da terra na transformação de rural para urbana num loteamento regular e chegou a uma variação do preço da terra de 100 vezes.

<sup>16</sup> Estes preços são próximos aos apresentados por Smolka (2003) para terrenos em loteamentos clandestinos em importantes cidades latino americanas.