

ALPHAVILLE E TAMBORÉ: CIRCUNSTÂNCIAS HISTÓRICAS MEDIEVAIS NA APROPRIAÇÃO DE TERRAS PARA CONDOMÍNIO DE ALTO PADRÃO

Regina Célia Bega dos Santos¹

A passagem dos séculos representa uma promoção para as cidades européias; para as americanas, a simples passagem dos anos é uma degradação (...) são construídas para poderem renovar-se com a mesma velocidade com que foram erguidas, isto é mal (...) Não são cidades novas contrastando com cidades antigas, mas sim cidades com um ciclo evolutivo muito rápido comparadas com cidades de ciclo lento. Certas cidades da Europa adormecem suavemente na morte; as do Novo Mundo vivem febrilmente uma doença crônica: eternamente jovens, nunca são, todavia saudáveis. (Lévi-Strauss, apud Frúgoli Jr.)²

Examinada em globo, São Paulo é uma cidade moderna com os defeitos e qualidades enherentes às cidades que se desenvolvem muito rapidamente. Desigualdades nas edificações e nos arruamentos, (...) irregularidades nas construções realizadas em plano premeditado, largas superfícies habitadas sem os indispensáveis melhoramentos reclamados pela hygiene, grandes espaços desocupados ou muito irregularmente utilizados, e a par de tudo isso uma população que triplicou em dez anos, grande movimento. Muito comércio, extraordinária valorização do solo e das edificações... (Relatório da Comissão de Saneamento das Várzeas de São Paulo, 1890-91, Biblioteca Municipal de São Paulo, 7 de novembro de 1891. pp 1-2.)

¹ Profa. Dra. aposentada do Departamento de Geografia do IG, UNICAMP.

² FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez: EDUSP, 2000, p. 198.

O recurso à pesquisa histórica contribui para esclarecer importantes questões relacionadas ao desenvolvimento das cidades. Neste caso específico, serviu para demonstrar como o direito à moradia se tornou um privilégio usufruído por poucos.

As articulações entre os detentores de poder público e do capital imobiliário imprimem determinadas tendências na estruturação do espaço urbano. Historicamente, estas articulações ocorreram com a ampliação da ação do Estado no auxílio às oligarquias financeiras, ocupantes, por sua vez, de postos-chaves do sistema estatal. As relações entre a elite paulista, os empresários do setor imobiliário e o poder público, no transcurso da história da ocupação da cidade, definiram as características do mercado imobiliário quanto à quantidade e à qualidade de terras e de moradias disponíveis para a comercialização, bem como, a forma como esta comercialização se realizava.

As possibilidades de manutenção do monopólio da terra tal como definido historicamente, através da ação política dos grupos hegemônicos, relacionam-se com a forma como a sociedade se organiza e atua politicamente. A forma de acesso à terra e à moradia e a definição de qual ou quais parcelas da população teve e continua tendo acesso ao mercado imobiliário foram definidos pelos interesses político-econômicos dos grupos hegemônicos que têm se mantido no poder.

A pesquisa histórica de como o capital imobiliário se beneficiou das possibilidades dadas pelo poder público para se apropriar, parcelar e valorizar as terras urbanas permitiu explicar alguns aspectos da expansão metropolitana e da segregação sócio-espacial. Reconstituímos a história da posse das terras que deram origem aos loteamentos pesquisados, partindo da hipótese de que esta história se relacionava com as possibilidades restritivas socialmente falando de acesso à terra urbana.

O processo de expansão urbana, com o surgimento de novos loteamentos, se deu com a anexação de terras de uso agrícola, nas “franjas” da área metropolitana. Novos usos foram definidos ou redefinidos para estes lugares, em função da nova dinâmica imposta pelo mercado imobiliário, que também atua para a verticalização da metrópole, que cresce e muda numa velocidade

surpreendente, a velocidade das cidades do novo Mundo, como ressaltado por Lévi-Strauss.

Alphaville e Tamboré (localizados nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, na Região Metropolitana de São Paulo) são loteamentos de alto-padrão, em condomínios fechados, instalados parcialmente em terras da União e localizados a partir do km 21 da Rodovia Castello Branco, no eixo oeste da expansão metropolitana. Alphaville, da década de 70, é formada por 13 condomínios, chamados de “residenciais” e numerados de 0 a 12, além do Alphaville Empresarial. Tamboré, que permaneceu com os antigos donatários, representados hoje pela família Álvares Penteado, seguindo o sucesso do empreendimento anterior, desde 1982 tem colocado novos residenciais à venda. Os residenciais de 0 a 4 de Alphaville e os 7 condomínios de Tamboré, além do seu Centro Empresarial, pagam aforamento à União. A vitalidade desta área para o capital imobiliário parece inesgotável. Inúmeros novos empreendimentos, tanto empresariais como residenciais, continuam a surgir junto à Alphaville e Tamboré ou no seu entorno. Atualmente são 17 residências que procuraram se espelhar no conceito das *edge-cities* norte-americanas (cidade contorno), uma transformação no estilo de morar e viver; onde trabalho, entretenimento, lazer e segurança coexistem no mesmo local, como se verifica nas informações constantes do site da Tamboré S.A.

O que singulariza estes empreendimentos imobiliários é o fato de estarem localizados em terras da União. Faziam parte de uma sesmaria destinada à Aldeia de Barueri, inicialmente sob a administração da Companhia de Jesus, para abrigar e catequizar os índios apesados pelo bandeirantismo, no final do século XVI e início do XVII. Parte destas terras foi aforada, ainda no século XVII, a uma das famílias fundadoras de Parnaíba (estas terras foram concedidas para as filhas de Suzana Dias, neta do Cacique Tibiriçá³). Constituem-

³ O índio Tibiriçá casou muitas de suas filhas com cidadãos portugueses. Uma delas, Bartira ou Isabel casou-se com João Ramalho e uma outra, Beatriz com Lopo Dias. Suzana Dias, filha de Beatriz, fixou residência em Parnaíba desde praticamente o início do povoado.

se, assim, em um dos raros casos de enfiteuse⁴ em território brasileiro. Em uma outra parte foi instalado o sítio ou Fazenda Tamboré, concedido pela Câmara de São Paulo em aforamento a particulares, também descendentes de Suzana Dias, por se tratar de terras dos índios de Barueri.⁵

A situação jurídica destas terras alertou-nos para a sua peculiaridade. Por que e como continuaram, ao longo de todos estes séculos, como patrimônio da União? O que as diferenciam dos outros loteamentos urbanos que também se originaram do parcelamento

⁴ De acordo com o artigo 1º, inciso h) do Decreto Lei nº 9.760 de 5 de setembro de 1946, incluem-se entre os bens imóveis da União, os terrenos dos antigos aldeamentos de índios e das colônias militares que não tenham passado, legalmente, para o domínio dos Estados, Municípios ou particulares. Pelo artigo 64 desse mesmo Decreto-lei, os bens da União não utilizados em serviço público poderão, qualquer que seja a sua natureza ser alugados, aforados ou cedidos. O parágrafo 2º estabelece que o aforamento se dará quando existir a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e de manter-se o vínculo da propriedade pública; ficando sujeitos ao foro de 0,6% do valor do respectivo domínio pleno, que será anualmente atualizado (art. 101). O parágrafo 2o. do art. 103 versa sobre a remissão do foro, que será facultada, a critério do Presidente da República e por proposta do Ministro da Fazenda, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico. in, Código Civil brasileiro, organizado por Juarez de Oliveira, edição atualizada até 15/12/1991, SP, Saraiva, 42ª edição, 1992. A enfiteuse, de acordo com o direito romano ocorre quando a propriedade pertence a outrem (a União - no caso presente); o enfiteuta exerce o poder de fato, detém a coisa, mas não a possui. Ocorre quando o proprietário por contrato ou disposição de última vontade, atribui a outrem (o enfiteuta) o domínio útil de um imóvel mediante o pagamento de uma pensão anual chamada foro. No Brasil, quando a União é a proprietária das terras ela pode outorgá-las a outrem com a cobrança do foro. O enfiteuta passa o domínio útil de 83% da área por hereditariedade, ou por venda, o restante continua sendo da União. O foro deve ser pago anualmente, correspondendo a 0,6% sobre o chão (domínio pleno). No caso de venda do domínio útil, a União cobra o laudêmio: 0,05 do valor da transação que é feita da seguinte forma: o transmitente vende apenas o domínio útil do imóvel com a concordância do titular do domínio pleno (ou direto), neste caso a União, ficando o adquirente como foreiro, com a obrigação de pagar o foro anualmente e o laudêmio, somente quando transferir o domínio útil.

⁵ Ainda hoje é esta família que atua no mercado imobiliário, loteando e vendendo unidades residenciais em Tamboré.

de sesmarias e foram aforados, mas puderam ser transacionados livremente no mercado de terras? Como uma aldeia indígena, uma sesmaria seiscentista transformou-se em um empreendimento imobiliário altamente lucrativo, mantendo a relação jurídica original quanto à posse da terra?

Os aldeamentos indígenas tiveram um importante papel no processo de colonização e de conquistas de terras no Brasil, como nos lembra Pasquale Petrone. Em Portugal, o termo aldeia era utilizado em relação ao habitat rural concentrado, correspondendo ao termo francês *village*, já no Brasil colonial designava a aldeia indígena, que nada mais era do que a concentração de ocas. Para os portugueses a aldeia era a “não-cidade”. No Brasil fazia-se, ainda, a distinção entre a aldeia, morada dos índios e os bairros rurais ou povoados, habitados pelos brancos. Petrone faz ainda uma distinção entre os termos aldeia e aldeamento, referindo-se neste caso, aos aglomerados indígenas não espontâneos, criados dentro do processo de colonização. A Aldeia de Barueri, criada no início do século XVII, faz parte dos aldeamentos indígenas sob a administração direta de sua majestade.⁶

Os aldeamentos indígenas eram, no período colonial, reservatórios de mão-de-obra escrava. Os índios aprisionados no centro-sul do país, nos séculos XVI e XVII em expedições organizadas pelos moradores da Província de São Paulo (os bandeirantes), eram colocados nas aldeias paulistanas para depois serem vendidos para os engenhos açucareiros do nordeste, principalmente. O comércio de índios escravizados era o principal negócio da Província de São Paulo.

Barueri foi a maior aldeia de São Paulo, abrigando cerca de 5000 índios, em 1640. Cresceu muito porque a sua localização era estratégica: na boca do sertão e nas margens do Rio Tietê que era o mais importante eixo fluvial leste-oeste.

As aldeias indígenas eram também utilizadas para a catequese - a conversão ao cristianismo - feita pelos padres missionários da Companhia de Jesus, que freqüentemente entravam em conflito com os apesadores e com os governantes, pois o tráfico do indígena escravizado dificultava o trabalho de sua conquista para a Igreja.

A decadência dos aldeamentos indígenas começou quando Portugal conseguiu livrar-se do domínio espanhol e extinguiu a

⁶ PETRONE, P. Os aldeamentos paulistas e sua função na valorização da região paulistana, *Livre-Docência*, Dpto. de Geografia, FFCL, USP, 1964, p. 64-65.

Companhia de Jesus. Os jesuítas foram expulsos do Brasil e, com o início do tráfico negreiro foi definitivamente proibido o comércio de índios escravizados, com isso os aldeamentos foram perdendo a importância, permanecendo apenas como reservas indígenas, isto é, a população indígena remanescente ficaria ali abrigada, “protegida” pelo poder público, contra a invasão indiscriminada de suas terras pelos brancos. Nas aldeias poderiam morar, cultivar a terra e viver em segurança. Porém, não foi o que ocorreu. As terras dos aldeamentos foram gradativamente invadidas e ocupadas pelos brancos.

A política de aldeamento e seu aspecto interiorizante organizou a ocupação e a exploração do planalto de Piratininga. Os aldeamentos foram definidos nas terras dos apsesadores - André Fernandes, filho de Suzana Dias foi um dos principais, conhecido como o corsário do sertão - e os indígenas trabalhavam a intervalos irregulares para os senhores de terras.

Com a expulsão dos jesuítas, porém, houve uma expressiva redução na quantidade de índios vivendo em Barueri (cerca de 500 índios apenas em 1660). Além disso, a Aldeia passou a perder terras para foreiros, que obtinham concessões na Câmara de São Paulo. Não raro, o “rateio” das terras era realizado entre os próprios vereadores, juizes, capitães mores da aldeia, procuradores de índios etc.⁷

Este problema com as terras dos índios já ocorria há mais tempo. Cerca de 40 anos antes, Fernão Dias Paes, então capitão-mór e procurador dos índios, já havia autorizado que alguns moradores de Parnaíba se instalassem em terras da aldeia, sendo dele a sugestão para que estas terras fossem aforadas. Anos depois, o próprio Fernão Dias, juntamente com João Leite e Pedro do Prado, pede terras, argumentando que não as tem!

Entretanto, a intensificação da prática de aforamento das terras indígenas a particulares, ocorreu principalmente a partir da segunda metade do século XVIII. O confisco de terras foi se tornando normal: os ouvidores autorizavam os arrendamentos que deveriam ser pagos à Câmara Municipal.

Em decorrência, os índios da Aldeia de Barueri dispersaram-se por vários lugares, levando ao surgimento de inúmeras outras povoações ao redor de Barueri. A dispersão também advinha do modo de vida preservado pelos indígenas, que sempre moraram fora dos aldeamentos, praticando uma agricultura itinerante.

⁷ Atas da Câmara de São Paulo, vol. IV, p. 121-122.

O itinerantismo inclusive era o que justificava a grande extensão das aldeias. Para que os índios pudessem viver de acordo com os seus costumes, era preciso que as aldeias fossem extensas. As chamadas terras e matas fora da aldeia, sempre mencionadas nos pedidos de aforamento, eram indispensáveis para a manutenção de tal prática. Para Petrone, foi este caráter disperso do habitat dos aldeamentos e a não delimitação de suas terras que propiciaram a definição embrionária dos bairros rurais que viriam a ser ocupados pelos brancos, invadindo os limites das aldeias.

A Aldeia de Barueri foi oficialmente extinta em 1759, mas a população indígena ali abrigada não parou de crescer, já que Barueri era refúgio para os índios de outras aldeias e aldeamentos.⁸ As terras desta e das demais aldeias foram incorporadas aos bens patrimoniais da Coroa Real, mas as disputas por elas continuavam ocorrendo. Em 1788, o Diretor da Aldeia dos Pinheiros aforou terras dos índios de Barueri em razão da não demarcação das terras dos aldeamentos. Quando se concediam aforamentos em locais mais distantes, estes podiam facilmente invadir os limites dos aldeamentos. José Leite Penteado, o Diretor da Aldeia de Barueri se colocou contra este aforamento, aparentemente na defesa dos índios. Na realidade, defendia os interesses de sua família detentora de outros aforamentos de terras da Aldeia, como o da Fazenda Itamboré.

No início do século XIX a cidade de São Paulo crescia incorporando as terras dos antigos aldeamentos, para o desenvolvimento das atividades urbanas típicas da época, como as olarias. Quanto à urbanização que se iniciava, várias medidas importantes foram tomadas para normatizá-la. Os moradores deveriam ter autorização para roçar ou derrubar matos. As terras do município deveriam ser, a partir da década de 30 do século XIX aforadas e não mais entregues por *Carte de data*, como se praticava até então. Para isso a Câmara deveria informar ao presidente da Província sobre as terras disponíveis para aforamento. As terras estavam dentro do *roçio* da cidade e das freguesias e seriam aquelas que teriam caído em comisso ou não tivessem título legítimo. A Câmara, no entanto, continuou a conceder as cartas de *data*.

A Lei de Terras de 1850 exigia que as sesmarias e os aforamentos fossem registrados, definindo ainda o que seria terra devoluta e proibindo a aquisição das mesmas por outro título que não fosse o da compra. Seria considerada terra devoluta aquela que não se achasse no domínio

⁸ Livro de Tombo número 1 da Cúria Metropolitana.

particular por qualquer título legítimo, nem fosse havida por sesmaria ou outra concessão do Governo Geral ou Provincial.⁹

A constituição de 1891, do Governo de Prudente de Moraes considerava terras devolutas as que não tivessem nenhum uso público, nem estivessem reservadas para o serviço público ou incorporadas. Os próprios nacionais continuavam de domínio da União e entre estes estavam as áreas remanescentes de sesmarias concedidas aos jesuítas. O conceito de terra devoluta, remanescente do sistema de sesmarias, punia o senhorio que não cultivasse, nem arrendasse as terras. Ele perderia o direito às mesmas e as terras devolutas deveriam ser distribuídas a outrem, para que as lavrasse e aproveitasse.

O uso do termo devoluto como sinônimo de vago, utilizado deste os tempos coloniais, causou muita confusão na história posterior da apropriação territorial. As poucas terras devolutas passaram a ser aquelas em que não houvesse nenhum uso público nacional, estadual ou municipal, e aquelas que não estavam no domínio particular através de título legítimo. A falta de clareza e a incapacidade de fiscalização por parte do poder público permitiram a abertura das portas para a “grilagem”.¹⁰

Na Província de São Paulo, as terras continuaram sendo concedidas gratuitamente, ignorando-se a Lei de Terras. Nem mesmo o pagamento do foro - como se exigira anteriormente para as terras dos aldeamentos - era mais exigido. No decorrer do século XX, os aldeamentos vão perdendo as características de núcleos indígenas, passando a se identificar com o cinturão caipira de população predominantemente mestiça, totalmente integrada no universo cultural caipira.¹¹ No entanto, o cinturão caipira guardou as marcas da presença dos aldeamentos e da população mestiça, como ressaltado por Petrone.

⁹ Lei de Terras de 1850 procurou demarcar as terras devolutas e normalizar o acesso à terra por parte dos particulares. Com esta lei temos a passagem do ordenamento jurídico colonial para a forma moderna de propriedade. O sentido original do termo devoluto era “devolvido ao senhor original”. Toda a terra doada ou apropriada não sendo aproveitada, retornava ao senhor de origem, isto é, à Coroa portuguesa. Com o passar do tempo, as cartas de doação, passaram a chamar toda e qualquer terra desocupada de devoluta. Assim, na linguagem oficial e extra-oficial, devoluto ficou como sinônimo de vago. In, Silva, Lígia Maria Osório.

¹⁰ Osório, Lígia. A Lei de Terra (Um estudo sobre a história da propriedade da terra no Brasil), doutoramento, PUC, São Paulo, 1990, p. 199 e 205, e Jahnel, T.C. “As leis de terra no Brasil”, in BPG, nº 65, AGB, São Paulo, 1987.

¹¹ PETRONE, op. cit. p. 231.

Convém ressaltar que no século XIX o Vale do Tietê converteu-se no principal eixo de expansão do povoamento paulistano, com as suas grandes extensões de terras provenientes dos aldeamentos ali localizados. Hoje, não se vislumbra qualquer vestígio dos mesmos, a não ser nas das edificações da Aldeia de Carapicuíba que permanecem razoavelmente conservadas, tendo sido tombadas pelo patrimônio Histórico e nas terras aforadas de Barueri e de Carapicuíba que originalmente pertenciam à Aldeia dos Pinheiros. Como os aldeamentos nunca foram demarcados, acabaram por se sobrepor.

Os aldeamentos vinculados à evolução de um sistema de povoamento, como interpretado por Petrone, podem ser considerados como instrumentos significativos para a valorização e organização espacial de planalto paulistano como um todo. Mas, é importante que se ressalte que a antiga condição de aldeamento é insuficiente, por si, para explicar o processo de ocupação recente de Barueri e Carapicuíba.

Durante a maior parte do século XX, as áreas dos antigos aldeamentos situavam-se à margem do processo de valorização do solo em relação às lavouras comerciais rentáveis, em parte porque os seus solos já se encontravam depauperados pelo sistema de roças desenvolvido por quatro séculos. De cinturão caipira ao redor de São Paulo, as terras dos aldeamentos transformaram-se em cinturão verde - com a finalidade de suprir a metrópole em crescimento com produtos hortigranjeiros. Posteriormente, utilizando as palavras de Petrone, passaram a cinturão da especulação imobiliária. Parte das terras do cinturão caipira se urbanizou rapidamente e perdeu estas características. As demais, mantiveram-se como área pioneira, constituindo-se mais tarde no chamado cinturão da especulação imobiliária.

Estas terras foram usadas para a formação de loteamentos, isto é, para a produção de terras urbanas para a moradia, definindo-se os bairros periféricos operários - as chamadas vilas. A partir do desenvolvimento da indústria automobilística, começaram a surgir os subúrbios residenciais de luxo, as zonas industriais, as áreas de recreio, as chácaras de fim de semana etc.

O sítio Tamboré (com mais de mil alqueires) permaneceu nesta situação - de área reserva da especulação imobiliária - até a década de 70, quando parte do mesmo foi comprado, através da venda do título de aforamento para a construtora Albuquerque Takaoka. O seu parcelamento para uso urbano iniciou-se quando o mercado imobiliário em crise, a partir de meados desta década, optou por

desenvolver projetos visando conquistar um segmento de alto padrão, não afetado pela crise econômica, que começava a se desenhar com a falência do chamado “milagre econômico”.

Para desenvolver os projetos pretendidos, tinha que haver terras disponíveis, estocadas. As terras que deram origem a estes condomínios não faziam parte do mercado de terras urbano. Só isso já era suficiente para torná-las atrativas ao capital imobiliário, já que poderiam ser adquiridas por um valor inferior determinado pelo seu uso anterior, não-urbano. Entretanto, o fato de serem terras aforadas tornava-as mais baratas ainda. Além disso, a execução de um projeto de alto-padrão poderia possibilitar uma valorização extraordinária, produzindo uma renda diferencial para os loteadores que adquiriram os direitos de uso a baixo preço.

A Construtora Albuquerque, Takaoka realizou o projeto de um Centro Empresarial, após ter tido acesso às informações sobre a disponibilidade para negócios, das terras dos índios da extinta aldeia de Barueri. As famílias Penteado e Prado, que como vimos, detinham o título de aforamento do Sítio Tamboré desde os tempos coloniais, estavam interessadas em “vendê-lo”; assim as construtoras Albuquerque, Takaoka S.A. e Jubran - Engenharia, Comércio e Indústria adquiriram através do Serviço do Patrimônio da União (SPU) o direito de utilização de uma parte destas terras através do pagamento de foro, sob o regime de enfiteuse.

Sendo terras desvalorizadas, tanto pela localização, como pelo fato de pertencerem à União, as perspectivas de lucratividade com a valorização, a partir da transformação do uso do solo, eram muito grandes. Essas terras não estavam sendo utilizadas pelos detentores do título de aforamento. Entretanto, ali moravam muitas famílias. Eram posseiros que praticavam uma agricultura de subsistência, muitos há mais de 30 anos. Estavam, contudo, impedidos de reivindicar o direito de usucapião destas terras, pois além das terras pertencerem a União, o pagamento do foro estava em dia junto à Receita Federal. Usucapião é um instrumento jurídico somente para imóveis urbanos particulares. Esta restrição quanto à abrangência do usucapião, significa, na prática, promover um tratamento jurídico desigual para as pessoas que estão de fato na mesma condição econômica e social.¹² Isto é, as

¹² SAULE Jr, Nelson. “Direito e Reforma Urbana”, Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Rio de Janeiro, 1993, p. 127.

terras passíveis de usucapião são aquelas que foram “abandonadas” por seus proprietários e, por isso, ocupadas por posseiros que depois de alguns anos conseguem o direito sobre as mesmas ou o título de posse; já os ocupantes de terras públicas (devolutas) não podem desfrutar do mesmo direito.

O desalojamento destes posseiros foi realizado com o uso clandestino de força policial e muita violência. O Jornal O Estado de São Paulo de 8 de julho de 1973, assim relatava este acontecimento:

Um helicóptero com sirenes ligadas, dava vôos rasantes sobre suas casas, e de um grupo de policiais contratados pelos pretendentes de suas terras recebiam ameaças e espancamentos. Ontem, finalmente, o drama vivido pelos posseiros da Fazenda Tamboré, no município de Barueri, foi encerrado com o inquérito policial contra os empregados da JUBRAN - Engenharia, Comércio e Indústria, que utilizavam esse método para desalojá-los das terras em que vivem.

Foram indiciados em inquérito dois policiais militares, dos quais, um era cabo, apresentando-se como capitão, para intimidar os posseiros; o outro, integrante da ROTA (RONDAS OSTENSIVAS TOBIAS AGUIAR) arregimentou as forças policiais contra os mesmos, com o uso da violência e da truculência que se tornaram mais fortes e mais rotineiras depois da instalação da ditadura militar. Segundo a notícia do jornal, os advogados da Jubran, negavam a sua participação nestes acontecimentos.

Os posseiros perderam as terras que ocupavam desde a década de 30. Muitos assinaram a concordância para a saída movidos pelo medo, pois além de todas as violências físicas e psicológicas a que foram submetidos, passaram a ter seus barracos incendiados. Para termos uma pálida idéia a respeito de como muitos foram ludibriados, alguns posseiros receberam 3 mil cruzeiros da época para deixarem suas terras; outros recusavam-se a sair pela oferta de 70 mil. Um deles alegava que só deixaria suas terras se recebesse 300 mil cruzeiros! Muitos dos moradores expulsos chegaram a pagar por 20 anos impostos indevidos pelas terras que ocupavam, já que as mesmas pertenciam à União e estavam, de acordo com as declarações do delegado de SPU, com o pagamento dos foros atualizados.

Mais de 100 famílias foram desalojadas da parcela da Fazenda Tamboré adquirida pelas construtoras Jubran e Takaoka. Foram oferecidos gratuitamente barracos em outro local. Depois da mudança, os desalojados descobriram que foram enganados, pois somente a primeira prestação destes barracos estava paga. Entretanto, o trabalho sujo foi feito apenas pela Jubran, que depois desaparece como co-proprietária do empreendimento.

Estes fatos permitem-nos refletir sobre as possibilidades de apropriação privada das terras públicas. A apropriação destas terras da forma como ocorreu pelas construtoras só foi possível porque elas permaneceram como patrimônio público. Se fossem terras devolutas, os posseiros, que lá estavam há mais de 30 anos, poderiam ter adquirido o direito sobre as mesmas, tornando-se legítimos proprietários. Entretanto, por serem patrimônio da União, a legislação em vigor impediu que se invocasse o usucapião sobre elas.

Estes loteamentos exemplificam a indicação de Lefebvre de que as relações sociais não são uniformes e nem têm a mesma idade, coexistindo relações sociais com datas diferentes, numa relação de descompasso e desencontro. Sobrevivem de diferentes maneiras e circunstâncias históricas. Daí decorre a importância da noção marxista de formação econômico-social. “A noção de formação econômico-social (...) engloba a de desenvolvimento desigual, como engloba a de sobrevivência na estrutura capitalista de formações e estruturas anteriores”¹³

As pesquisas que fizemos na Receita Federal forneceram indícios de que possivelmente os demais condomínios de Alphaville também ocupam terras outrora aforadas. Descobrimos que existe, desde a década de 70, um processo para a União reaver as terras da antiga fazenda Itahim e do sítio Mutinga (vizinhos de Alphaville e Tamboré), sob a alegação de que eram antigos aforamentos.

Foi muito atrativo para o capital imobiliário a existência, ainda nos anos 70, de uma grande quantidade de “áreas desocupadas” em uma localização tão privilegiada. Trabalhamos com a hipótese de que algumas destas áreas pretensamente livres despertaram interesse, justamente por serem terras da União, que as concede a particulares, através de aforamento.

¹³ MARTINS, José de Souza. As temporalidades da História na dialética de Lefebvre, in Henri Lefebvre e o Retorno da Dialética, São Paulo: Hucitec, 1996, p. 15.

Procuramos, neste trabalho, evidenciar como a manutenção destas terras como patrimônio da União, permitiu que se realizasse a concentração e a monopolização fundiária pelo capital imobiliário, garantindo-lhe um necessário e “barato” estoque de terras para futuras e valorizadas operações imobiliárias.

O fato de pertencerem à União pode, num primeiro momento, dificultar a sua comercialização, mantendo-se desvalorizadas. No entanto, justamente por serem desvalorizadas, são objeto de interesse dos loteadores. Os empreendimentos imobiliários realizados valorizaram-nas, transformando-as num espaço privilegiado, único, dotado de “qualidades” que superaram a desvantagem inicial, produzindo-se, assim, o “sobrelucro” esperado pelo investidor.

Estes dois empreendimentos exemplificam como a atuação do poder público e do capital imobiliário promoveu a anexação privada de terras públicas.

Alphaville surge como opção para o mercado imobiliário, quando o mesmo passa a encontrar dificuldades para realizar seu capital através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), criado pós-1964, com o objetivo de atendimento das camadas populares da sociedade, o que foi precariamente alcançado. A maioria dos projetos e investimentos atingiu, preferencialmente, as diversas camadas da classe média. Os investidores do setor procuraram sempre dirigir o programa e os seus investimentos para este segmento da sociedade. A partir do momento em que as camadas médias empobrecidas não estavam mais adquirindo as unidades habitacionais financiadas pelo Sistema, alguns empreendedores passaram a dirigir seus investimentos para os setores com maior poder aquisitivo, e que não necessitavam do sistema oficial de crédito.

Além disso, a tendência de descentralização urbano-industrial já se apresentava com bastante nitidez. Alphaville, assim, surge como uma possibilidade de empreendimento altamente lucrativo, em terras “aforadas”, portanto baratas. Os lucros adviriam da mudança no uso da terra e das transformações promovidas pela sofisticada urbanização produzida pelo construtor, que lhe possibilitaria os chamados “sobrelucros de inovação”.

No processo de incorporação destas terras pelo capital imobiliário para empreendimento de alto-padrão, o empreendedor beneficia-se das relações com o poder público, apesar de dispensá-lo para a realização da urbanização da área. Mas, depois, cobra essa

dispensa... É como se o capital investido na urbanização fosse “capital morto”, que não retorna acrescido de valor para as mãos do investidor. É como se o construtor-investidor estivesse, benemeritamente, substituindo o poder público na realização de investimentos sociais. É desta contradição que nasce a “aldeia pós-moderna”, substituindo a aldeia de índios de Barueri. Um fragmento de “Ilha da Fantasia”, um espaço homogêneo apenas no “intra-murus”, mas altamente segregador. Como diz uma moradora: aqui dentro, temos o socialismo Beverly Hills: todos somos iguais.¹⁴ Mas este espaço homogêneo e sofisticado só pode existir porque temos Barueri, Carapicuíba, Osasco... É do girar deste caleidoscópio que surge Alphaville, produto da miséria urbana; mesmo porque se esta não existisse e não “agredisse” tão violentamente este segmento de alta renda da sociedade, não haveria porque o isolar-se no “intra-murus”.

Alphaville é a anti-cidade. De certo modo podemos compará-la às cidades européias da Idade Média, protegidas por altos muros e por um sistema de segurança que impedia a entrada dos “vilões” que viviam fora dela, isto é, os não-cidadãos. Pirenne, no clássico, *História Econômica e Social da Idade Média*, demonstra que a cidade moderna surgiu, porém, justamente ali, onde habitavam os “vilões”, do lado de fora dos muros da cidadela medieval.¹⁵ Poderíamos também dizer que em Alphaville tal como no castelo medieval, a fortaleza foi edificada para servir de refúgio, em relação aos que vivem fora dela, na cidade verdadeira, repleta de pulsar, de contradições e perigos. A homogeneidade de Alphaville tenta eliminar as contradições, o sistema de segurança tenta proteger dos perigos. A contradição é

¹⁴ Talvez por isso os adolescentes de Alphaville não gostem de morar ali. Uma reportagem do jornal *Folha de São Paulo*, de 14 de março de 1993, exibia a seguinte manchete: “Para sair do que chamam ‘gaiola dourada’, adolescentes paulistanos da classe A pensam em fugir de casa.” A mãe de um deles que manifestou tal desejo, diz: “Aqui você pode andar sem medo, parar o carro sem olhar para os lados, acordar e ir para o jardim. As crianças vivem como se estivessem morando no interior”. Considera, ainda, positivo, o fato de seus filhos conviverem com gente da mesma classe social. Acha saudável esta espécie de ‘socialismo Beverly Hills’, em que “todo mundo tem um tênis bom, uma moto, um carro. Não existe desigualdade nos condomínios.”

¹⁵ PIRENNE, Henri. *História Econômica e Social da Idade Média*. São Paulo: Ed. Mestre Jou, 1966.

eliminada apenas na aparência asséptica dos conjuntos residências, e talvez por isso não haja sistema de segurança eficiente, que dê conta da eliminação dos perigos e da violência que também atinge, apesar de tudo, os moradores dos condomínios.

BIBLIOGRAFIA

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez: EDUSP, 2000.

JAHNEL, T. C. “As leis de terra no Brasil”, in BPG, nº 65, AGB, São Paulo, 1987.

OSÓRIO, Lígia. A Lei de Terra (Um estudo sobre a história da propriedade da terra no Brasil). Doutorado, PUC, São Paulo, 1990.

MARTINS, José de Souza. As temporalidades da História na dialética de Lefebvre, in Henri Lefebvre e o Retorno da Dialética, São Paulo: Hucitec, 1996.

OLIVEIRA, Juarez. Código Civil brasileiro, edição atualizada até 15/12/1991. São Paulo: Saraiva, 42ª edição, 1992.

PETRONE, P. Os aldeamentos paulistas e sua função na valorização da região paulistana, Livre-Docência, Dpto de Geografia, FFCL, USP, 1964.

PIRENNE, Henri. História Econômica e Social da Idade Média. São Paulo: Ed. Mestre Jou, 1966.

SAULE JR, Nelson. “Direito e Reforma Urbana”, Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Rio de Janeiro, 1993.

SANTOS, Regina Bega. Rochdale e Alphaville: Formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. Doutorado. FFLCH, USP, 1994.

