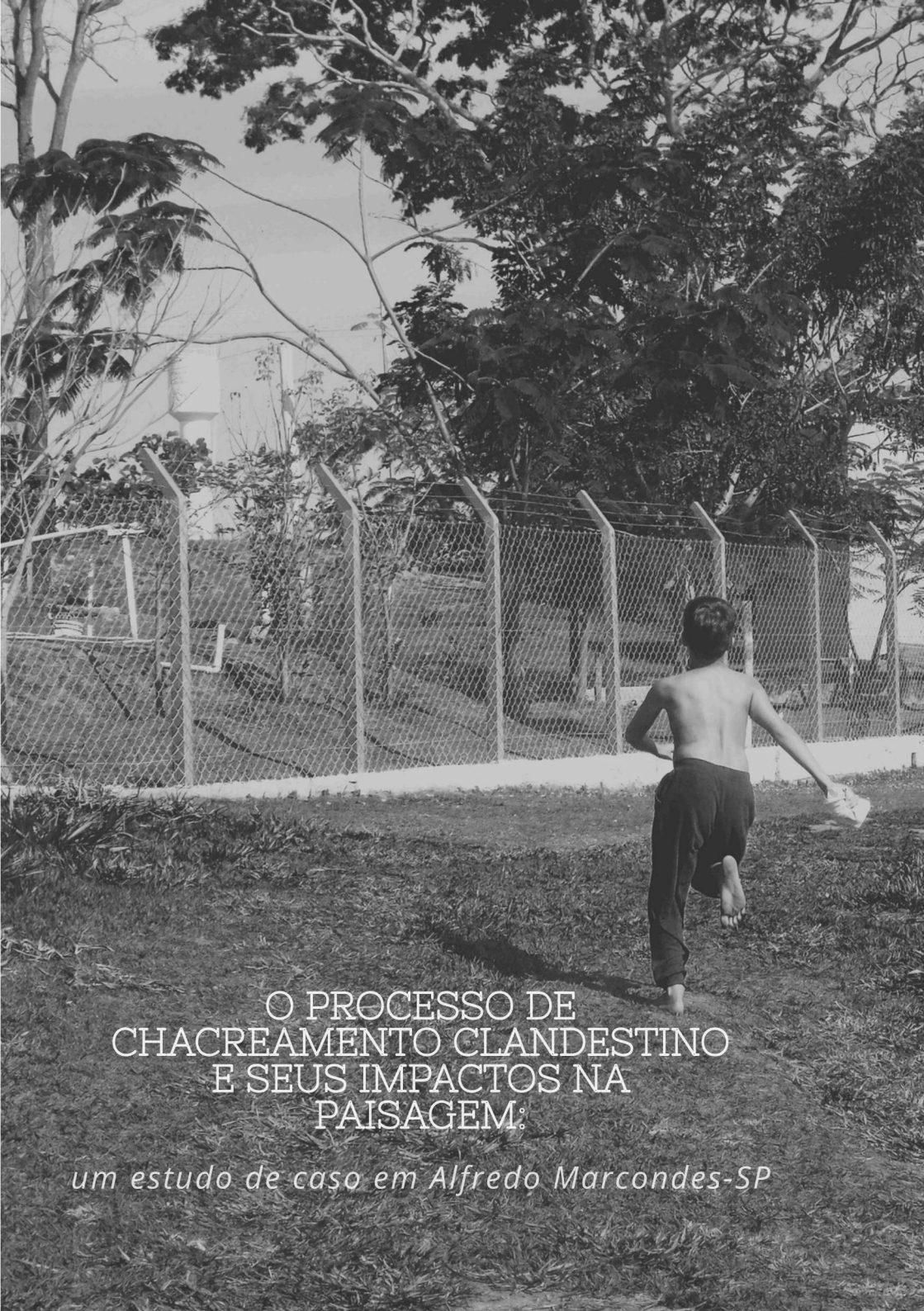




O PROCESSO DE
CHACREAMENTO CLANDESTINO
E SEUS IMPACTOS NA
PAISAGEM:

um estudo de caso em Alfredo Marcondes-SP

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA –
MESTRADO PROFISSIONAL – RECURSOS HÍDRICOS E MEIO
AMBIENTE**

ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO

**O PROCESSO DE CHACREAMENTO CLANDESTINO E SEUS IMPACTOS
NA PAISAGEM: UM ESTUDO DE CASO EM ALFREDO MARCONDES-SP**

Presidente Prudente

2026

ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO

**O PROCESSO DE CHACREAMENTO CLANDESTINO E SEUS IMPACTOS
NA PAISAGEM: UM ESTUDO DE CASO EM ALFREDO MARCONDES-SP**

Dissertação de Mestrado submetida ao
Programa de Pós-Graduação em Geografia –
Mestrado Profissional – Recursos Hídricos e
Meio Ambiente da FCT/UNESP para obtenção
do Título de Mestre em Ciências.
Área de concentração: Recursos Hídricos e
Meio Ambiente
Orientador: Diogo Laércio Gonçalves

Presidente Prudente

2026

A663p Araujo, André Aparecido da Silva
O processo de chacreamento clandestino e seus impactos na paisagem : um
estudo de caso em Alfredo Marcondes-SP / André Aparecido da Silva Araujo. --
Presidente Prudente, 2026
199 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertação (Mestrado profissional - Geografia Profissional) - Universidade
Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente
Prudente
Orientador: Diogo Laércio Gonçalves

1. Planejamento Urbano. 2. Planejamento da Paisagem. 3. Ordenamento
Territorial. 4. Chacreamentos clandestinos. 5. Gestão do Território. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Dados fornecidos pelo autor(a).

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: O PROCESSO DE CHACREAMENTO CLANDESTINO E SEUS
IMPACTOS NA PAISAGEM: um estudo de caso em Alfredo Marcondes-SP

AUTOR: ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAÚJO

ORIENTADOR: DIOGO LAÉRCIO GONÇALVES

Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Mestre em Ciências,
área: Recursos Hídricos e Meio Ambiente pela Comissão Examinadora:

Documento assinado digitalmente
 **DIOGO LAERCIO GONCALVES**
Data: 10/04/2026 11:21:24-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof. Dr. DIOGO LAÉRCIO GONÇALVES (Participação Virtual)
Departamento de Geografia e Planejamento / UNESP / Câmpus de Ourinhos - FCTE

Documento assinado digitalmente
 **FERNANDO SERGIO OKIMOTO**
Data: 19/05/2026 16:52:53-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof. Dr. FERNANDO SÉRGIO OKIMOTO (Participação Virtual)
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / UNESP / Câmpus de Presidente Prudente
- FCT

Documento assinado digitalmente
 **ALINE ALVES ANHESIM**
Data: 19/05/2026 15:08:29-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Profa. Dra. ALINE ALVES ANHESIM (Participação Virtual)

Presidente Prudente, 10 de abril de 2026.

*Aos meus pais que me ensinaram o amor, à minha
irmã Mariane, às minhas sobrinhas, Maria Valentina e
Ana Luísa, aos meus avós e ao Jesus.*

resumo

Diversas mudanças em curso no espaço rural vêm alterando seu caráter identitário de locus da produção agrícola e subsistência, é o caso dos chacreamentos clandestinos. Por meio da metodologia qualitativa e descritiva, este trabalho busca analisar como esse processo ocorre no município de Alfredo Marcondes-SP, trazendo consigo questionamentos relacionados à ilegalidade desses empreendimentos e aos seus desdobramentos no que tange ao meio ambiente e uso dos recursos hídricos, ao bem-estar das pessoas e ao papel dos poderes locais em regularizá-los. Pretende-se, portanto, refletir a respeito das transformações e rupturas em curso na paisagem rural, bem como alertar sobre a urgência de ações concretas que diminuam o ônus ocasionado por essa forma específica de ocupação.

palavras-chave: Chacreamentos, Ordenamento Territorial, Planejamento da Paisagem, Alfredo Marcondes-SP

abstract

Several ongoing changes in rural areas are altering their identity as loci of agricultural production and subsistence farming, as is the case with clandestine land subdivisions. Using a qualitative and descriptive methodology, this work seeks to analyze how this process occurs in the municipality of Alfredo Marcondes-SP, raising questions related to the illegality of these ventures and their consequences regarding the environment and use of water resources, the health of the people, and the role of local authorities in regulating them. Therefore, the aim is to reflect on the transformations and ruptures underway in the rural landscape, as well as to highlight the urgency of concrete actions that mitigate the burden caused by this specific form of occupation.

Keywords: Land subdivision, Territorial planning, Landscape planning, Alfredo Marcondes-SP

sumário

1.0	introdução.....	11
2.0	objetivo e procedimentos metodológicos.....	21
3.0	a propriedade privada.....	27
4.0	a terra no Brasil.....	39
5.0	o par “urbano-rural” e a ação de atores urbanos no campo.....	53
6.0	o lugar: mudanças em curso na paisagem.....	69

sumário

7.0	os chacreamentos clandestinos: entreve legal.....	81
8.0	entreve sanitário e ambiental.....	99
9.0	entreve hídrico.....	123
10.	entreve com o poder público.....	149
11.	entreve na paisagem: caminhos possíveis	171
12.	referências.....	189

1. introdução

Em 1565, Piter Bruegel finalizou a obra “A ceifa do feno”, (Figura 02) óleo sobre tela que retrata diversos camponeses a lidar com a terra. Ao fundo, um povoado simples com pequenas casas e um castelo complementam a paisagem, que pouco a pouco se dilui nos tons de cinza das montanhas.

“A ceifa do feno” é uma expressão visual e artística de diversos conceitos que ao longo da vida vamos aprendendo no nosso experimentar o mundo. O campo como lugar de labor, “associado a uma forma natural de vida — de paz, inocência e virtudes simples” (Willians, 2011, p.11).

Já o cidade, definida como espaço do encontro, das interações sociais e da especialização do trabalho, associada “a ideia de centro de realizações — de saber, comunicações, luz ((Willians, 2011, p.11), onde é possível perceber que alguns moram em castelos e outros em singelas casas .

Cidade-campo, urbano-rural, duetos quase sempre tidos como

antagônicos e perceptíveis num lançar de vista, do qual é possível identificar os limites ou fronteiras que caracterizam um ente perante seu oposto.

Atentar-se a esses limites é muito oportuno. Caso não houvesse as montanhas, o povoado seria maior? Ou se a tela tivesse uma borda mais generosa, haveria mais feno a ser colhido? Os elementos que compõem a paisagem são repletos de limites, e ainda sim, ela se preenche de trasbordamentos.

O par ‘urbano-rural’ foi — e ainda é — debatido por diversos profissionais das mais variadas áreas do conhecimento. Pintores, poetas, geógrafos, arquitetos, historiadores, sociólogos e uma infinidade de pesquisadores se debruçaram em discutir e esmiuçar esses conceitos tão caros a nós, espécie humana.

É importante destacar que a cidade, tal como conhecemos, bem como o campo, tal como se apresenta no mundo globali-



Figura 1 -
Criança
correndo em
Chacreamento
Alfredo
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.

Figura 2-
A ceifa do feno. Óleo sobre madeira, 114 x 158 cm, Palácio de Lobkowitz, Castelo de Praga, República Tcheca, 1565.



zado, passaram por muitas transformações, e mais radicalmente com o advento da Revolução Técnico-Científica-Informacional. Mas, ainda sim, é interessante perceber que o debate a respeito desses dois termos só é possível mediante a invenção de algo que se difundiu em todos os cantos, a cada passo que o homem gravou na terra, tanto na cidade como no cam-

po: a propriedade privada.

E aqui referimos à invenção pois não foi posta pela natureza, mas condicionada e moldada pela expertise, ou quem sabe, malícia do homem. Da tela de Bruegel podemos, quase que de forma inconsciente, subentender que há um dono para cada coisa. Há um dono para o feno, um proprietário da terra sobre a qual se planta o grão,

há um morador para cada casa do povoado e certamente há um Senhor para o castelo.

Da propriedade privada surgem precedentes que moldaram a espécie humana em variadas culturas, impedindo diversos autores a debater sobre o impacto desse conceito na sociedade. Rousseau (1712 - 1778), por exemplo, aponta que a propriedade privada é fonte de desigualdades:

O primeiro homem que, tendo cercado um terreno, se lembrou de dizer: Isto é meu, e encontrou pessoas bastantes simples para o acreditar, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras, assassinios, misérias e horrores não teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou aterrando o fosso, tivesse gritado aos seus semelhantes: 'Defendei-vos de ouvir este impostor; estareis perdidos se alguma vez esquecerdes que os frutos são de todos, e a terra de ninguém!' (Rousseau, 1989, p.84).

Essa simplicidade, tão nítida na expressão dos camponeses pincelados por Bruegel, tem algo a nos dizer? A presença desses corpos no campo, exercendo um trabalho árduo, é fruto de uma opressão histórica que até hoje molda nossa sociedade?

Resultado da perspicácia de alguns ao negociar a força de trabalho do camponês para produzir riqueza?

A humanidade, tal como espécie dominante, desenvolveu-se delimitando seu território, findando estacas, construindo muros, demarcando fronteiras, modificando o curso dos rios, abrindo veredas... Ainda hoje, há algum local cujo os olhos do homem não viram? Cujo nenhum satélite radiografou?

Apesar das barreiras terem se transformado — em sua intensidade, materialidade e concretude —, elas ainda perduram em um mundo que vem se transformando drasticamente com a supremacia da tecnologia, mais do que nunca, com a intensificação do uso da inteligência artificial.

Caso o quadro de Bruegel fosse pintado hoje, os camponeses poderiam ser representados por drones aspergindo agrotóxicos, o castelo por uma multinacional em Minnesota (EUA), a terra por uma estufa hidropônica implantada na Holanda e o pequeno povoado diluído entre muros, rodovias e pastagens em qualquer lugar do Sul Global.

Os limites estão aqui — mais in-

tensos, vorazes e permeados de sutilidades — a tecnologia intensificou isso, as barreiras físicas diluíram-se e imprimiu na paisagem mudanças drásticas, tudo é híbrido, relativo, difuso, complexo, instável, mutável...

Essas mudanças também se reverberam no dueto urbano-rural, e na complexidade do contexto atual, não há mais uma dicotomia clara entre ambos, uma função por excelência que os caracterizam e os identificam, mas uma miscelânea, onde um adentra o outro, ora articulam, ora se repelem, complementando-se nessa relação.

No Brasil, isso fica mais latente ao aprofundarmos os estudos a respeito das cidades médias e pequenas. Quantos bairros periféricos tem como limite um fundo de vale ou uma pastagem? Quantas vias são criadas para ligar áreas periurbanas e distritos municipais com o restante da cidade, e nesse trajeto há rebanhos, monocultura, granjas, viveiros, tanques de piscicultura, estufas, chácaras para lazer e moradia? Quantos vazios — agora urbanos — são deixados pela especulação imobiliária em nome do desenvolvimento?

Essa dinâmica vem se intensificando no entorno de áreas urbanas e o mesmo também acontece ao se afastar para o campo. Os rebanhos cessam espaço para hotéis fazendas, parques aquáticos e pousadas especializadas em turismo rural.

Não se surpreenda ao encontrar “plantações” de placas solares nos rincões longínquos deste país. A inexistência de limites bem definidos, embora demonstre que os lugares são cada vez mais articulados, também traz consigo diversas complexidades aos poderes locais, que nem sempre conseguem disciplinar mudanças tão expressivas no uso e ocupação do solo. As alterações em dado território nem sempre agregam positivamente a paisagem, exigindo dos governos a destreza de elaborar regulamentações condizentes com o interesse público.

O processo de formação de diversas cidades brasileiras enquadra-se nesse contexto, com a ocupação antecedendo as normas urbanísticas, resultando em problemas que se ampliam no tempo e espaço. Esse modelo de crescimento, mesmo com todo aparato legal, corpo técnico ca-

pacitado e tecnologias que a contemporaneidade possui, repete-se em diversas localidades, e, mais do que isso, utiliza-se dos recursos citados para se propagar.

Nessa seara, não se incluem os assentamentos e movimentos de luta pela terra no Brasil, cuja essência está na democratização do acesso à terra, mas refere-se essencialmente às mudanças que inserem-se na lógica do mercado de terras e da especulação imobiliária.

É o caso do presente trabalho, que empenha-se em analisar os inúmeros chacreamentos clandestinos que, ano após ano, vêm se propagando no entorno de Alfredo Marcondes, pequeno município localizado no extremo oeste do Estado de São Paulo.

É importante frisar algumas distinções de modo a cristalizar qualquer dúvida sobre o objeto de estudo desse trabalho. A definição técnica e jurídica de propriedades rurais no Brasil não é estabelecida pelos termos ‘chácara’, ‘sítio’ e ‘fazenda’, ou seja, essas terminologias não são institucionalizadas, mesmo sendo tão populares no cotidiano. O entendimento desses termos depende de difersos

fatores relacionados à cultura do lugar, localização, às práticas sociais e produtivas existentes em um determinado local, indo muito além do tamanho da propriedade.

O que existe oficialmente, e que veremos de forma mais detalhada no decorrer do trabalho, é a classificação de imóveis rurais estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que não usa os termos corriqueiros, mas categoriza as propriedades com base em módulos fiscais, uma unidade de medida agrária expressa em hectares e que varia de município para município.

A classificação dos imóveis rurais está presente no Art. 4 da Lei nº 8.629/1993, que define a pequena propriedade (imóvel de até 4 módulos fiscais), média propriedade (imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais) e a grande propriedade (aquela de área superior a 15 módulos fiscais). Há também o minifúndio, trata-se do imóvel rural com área inferior a 1 módulo fiscal (Brasil, 1993).

De forma geral, conforme aponta o Portal Agro do Jornal Estadão (2022)

e diante do que se popularizou na oralidade, é possível estabelecer que a chácara é caracterizada como a menor unidade entre as três, geralmente próxima as áreas urbanas, destinada ao lazer ou subsistência. Sítio compreende áreas de médio porte, geralmente situados mais longe da cidade e com uma estrutura mais complexa que a chácara, podendo possuir áreas de cultivo diversificadas, equipamentos agrícolas e instalações para criação de animais. A fazenda refere-se a grandes extensões voltadas à exploração em larga escala. Elas possuem foco produtivo em escala industrial, seja na agricultura ou pecuária, podem conter sedes, alojamentos, frotas de máquinas e áreas de processamento (ESTADÃO, 2022).

O conceito de chacreamento surge da fragmentação de uma gleba rural original em unidades menores e pode sim ser legal, ou seja, quando é balizado pelo que preconiza a legislação, respeitando fundamentalmente a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pelo INCRA, mecanismo que impede a divisão de terras rurais em áreas tão inferiores a

ponto de comprometer aspectos econômicos, produtivos e ambientais da área rural.

Em contrapartida, o chacreamento clandestino, foco principal desse estudo, configura-se pela total ausência de registro nos órgãos públicos ou pelo desrespeito às normas de ordenamento territorial. A principal característica dessa modalidade é a comercialização de lotes com metragens inferiores à FMP, em Alfredo Marcondes, a dimensão mais frequente é de 1.000 m², ou seja, 20 vezes menor que a medida preconizada pela FMP, o que impossibilita a emissão de escrituras individuais e gera a dependência dos chamados contratos de gaveta. Além do chacreamento clandestino, existe o chacramento ilegal:

Esses loteamentos (sentido amplo) ilegais são de duas espécies: (a) os clandestinos, que são aqueles que não foram aprovados pela Prefeitura Municipal; (b) os irregulares, que são aqueles aprovados pela Prefeitura mas que não foram inscritos, ou o foram mas são executados em desconformidade com o plano e as plantas aprovadas (Silva, 2010, p. 338).

A presente pesquisa evidenciará que

esses empreendimentos estão se espalhando vertiginosamente pelo território de Alfredo Marcondes, são marcados por infraestruturas básicas insuficientes, como saneamento e drenagem inadequados, e estão causando a ocupação predatória de Áreas de Preservação Permanente, resultando em desafios ambientais e jurídicos que comprometem o planejamento urbano e a função social da propriedade.

O processo de chacreamento clandestino tem como fator potencializador a possibilidade de uma maior margem de lucro em comparação aos ganhos obtidos caso a propriedade fosse vendida sem a subdivisão. Já para o comprador, a aquisição da fração significa a possibilidade de adquirir moradia própria, o sonho de viver junto a um maior contato com a natureza, bem como, em outros casos, meio de gerar renda investindo em atividades de lazer e recreio, alugando a propriedade para eventos, festas, confraternizações e etc.

Apesar de transparecer tratar-se de uma transação positiva para ambas as partes interessadas, o chacreamento carrega consigo um problema

jurídico, visto que sua execução é realizada sem a observância das exigências legais relacionadas ao parcelamento do solo rural, reverberando em questionamentos relacionados a efetivação da função social desse caso específico de propriedade.

Além disso, a partir do momento que as pessoas passam a viver nesses empreendimentos, surgem necessidades intrínsecas à condição humana. É necessário garantir direitos e resguardar condições suficientes para uma moradia digna. Um exemplo é a correta destinação dos resíduos gerados por estas famílias.

Outro problema evidenciado é o uso das propriedades para fins diferentes de moradia e lazer, alguns usos comerciais e industriais podem gerar problemas sanitários e ambientais ainda mais graves, comprometendo a qualidade do solo, do ar e dos recursos hídricos.

Quanto a este último, o presente trabalho se debruçou de forma mais intensa, isso deve-se a dois motivos. Primeiro que o estudo apresentado é fruto de um programa de mestrado em Geografia cuja a área de concentração é Recursos Hídricos e Meio

Ambiente e está articulado à parceria da Universidade Estadual Paulista (FCT-UNESP) com os Comitês de Bacias Hidrográficas da Região Oeste Paulista e Bacia do Paranapanema em São Paulo, através de projeto junto ao Fundo Estadual de Recursos Hídricos – FEHIDRO.

Portanto, discutir os recursos hídricos no contexto dos chacreamentos rurais se fez necessário para um trabalho condizente com os objetivos e metas do próprio programa de mestrado em que ele se insere.

Todavia, mais do que estar em conformidade com a proposta do programa, foi possível constatar durante todo o período de realização da pesquisa a relação intensa e preocupante da expansão dos chacreamentos com o uso indiscriminado dos recursos hídricos para abastecer lagos e piscinas.

A perfuração sucessiva de poços para a captação de água, a destinação dada para as águas cinzas das residências e a cobrança pelo uso da água são alguns pontos que se destacaram no decorrer da pesquisa, sendo este, portanto, o segundo motivo para uma atenção maior a es-

se recurso tão necessário.

Os inúmeros chacreamentos clandestinos são exemplos nítidos da ineficácia do poder municipal em disciplinar a ocupação de seu território, gerando os problemas ambientais e sanitários supracitados, além de dificultar a garantia de direitos básicos relacionados à habitação digna, meio ambiente saudável e qualidade de vida.

A disseminação de várias chácaras com tamanho inferior ao preconizado pela legislação é uma realidade presente em outras cidades do país, resultando em alterações significativas no ambiente rural — este passa a desempenhar funções tipicamente urbanas ao ser fragmentado de forma desenfreada.

Independente da funcionalidade atribuída a subdivisão, seja moradia, lazer ou outra atividade, o chacreamento acaba gerando imbróglis jurídicos justamente sobre algo significativo para diversas famílias: a propriedade privada ou tão sonhada casa própria.

A ausência de clareza propiciada por negociações frágeis é comum em formas de assentamentos e moradias

informais, exigindo dos poderes locais medidas posteriores que amenizem as lacunas deixadas pelo picoteamento.

Além dos entraves legais, o chacreamento cria forte pressão sobre os atributos físicos da paisagem. O acúmulo e destinação dos resíduos, o uso indiscriminado da água e as atividades executadas nesses espaços trazem à tona a urgência de medidas capazes de resguardar o meio ambiente e criar condições sanitárias adequadas aos moradores.

A ausência de ações do poder municipal de Alfredo Marcondes em frear o processo resultou em diversos agrupamentos espalhados pela área rural. Além de ações que resguardecem os direitos dos moradores em chacreamentos já existentes, são necessárias medidas que disciplinem a implantação de novos empreendimentos.

É urgente que os municípios assumam a responsabilidade de elaborar e colocar em prática um planejamento urbano eficaz respeitando a legislação vigente, além de desenvolver ações fiscalizatórias que coíbam a atuação de loteadores que estão dis-

seminando no Brasil um perigoso e peculiar modelo de ocupação.

O caso de Alfredo Marcondes é um exemplo do que vem acontecendo em diversos municípios brasileiros, dessa forma, o trabalho tem como compromisso alertar sobre as facetas perigosas desse processo, bem como sugerir caminhos possíveis diante da fragmentação excessiva do solo rural, processo que vem criando uma paisagem repleta de entraves legais, ambientais, sanitários e de gestão.

2. objetivo e procedimentos metodológicos

O presente trabalho busca analisar o processo de divisão da terra rural denominado “chacreamento clandestino”, empenhando-se em entender sua definição, processo de dispersão e seus impactos na paisagem e na gestão do território, usando como objeto de estudo o município de Alfredo Marcondes-SP.

Assim, dentro dos objetivos específicos da presente pesquisa destaca-se:

1-Analisar o processo de chacreamento, buscando entender suas origens, condicionantes e implicações legais;

2-Compreender os empasses ambientais envolvidos no processo de ocupação, analisando quais riscos à saúde e ao ambiente o processo pode intensificar.

3- Averiguar como o processo de chacreamento relaciona-se com os recursos hídricos disponíveis.

4-Investigar como o poder público e a legislação vigente atuam dian-

te a expansão desse tipo de empreendimento.

5-Propor diretrizes e ações capazes de auxiliar gestores, entidades governamentais e sociedade civil em lidar com o processo em seus respectivos municípios.

Diante dos objetivos postos, a partir do enfoque do município de Alfredo Marcondes-SP, o trabalho adotou uma série de procedimentos metodológicos. Discorrer sobre o assunto exigiu o esforço da realização de uma cuidadosa revisão bibliográfica.

Apesar do tema ser pouco discorrido — concedendo um caráter exploratório a essa pesquisa — a análise e investigação de diversos textos e obras foi fundamental para a construção teórica proposta nesta pesquisa. Essa etapa foi realizada por meio da consulta a diversos bancos de dados e sistemas de busca integrados que permitiu o acesso ao acer-



Figura 3 -
Chacreamento
em Alfredo
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.

vo físico e digital de inúmeras bibliotecas, como por exemplo o Catálogo Athenas da Unesp, exaustivamente utilizado.

Apesar do tema “chacreamento clandestino” não ser tão recorrente em trabalhos acadêmicos, o assunto perpassa o entendimento de diversos conceitos e processos históricos que já foram exaustivamente discutidos, e que se relacionam intrinsecamente com sua gênese, assim fez parte da pesquisa bibliográfica a consulta à obras já consagradas de autores que se empenharam em discutir: a propriedade privada, a luta pela terra no Brasil, as mudanças e inter-relações que permeiam o par “urbano-rural”, os agentes sociais que contribuem para mudança do solo, em especial oriundos do mercado imobiliário e especulativo, os impactos ambientais da ocupação humana e os recursos hídricos no contexto de profundas transformações.

Esse processo de análise de obras foi realizado por meio das consultas online dos bancos de dados já citados, mas essencialmente pela consulta física aos livros disponíveis na Biblioteca Prof. Diores Santos A-

breu, situada no campus da UNESP de Presidente Prudente (FCT-UNESP), da qual o pesquisador realizou diversas visitas e imersões.

Não é possível deixar de citar a importância do aparato legal analisado, especialmente a legislação nacional que tange o uso e ocupação da terra rural, a proteção ambiental e que discorre sobre as competências e atribuições dos entes federativos, destacando-se nesse contexto a análise sistemática da Constituição da República de 1988, da Lei de Terras (Lei nº 601 de 1850), do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504 de 1964), de resoluções do INCRA, da Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6766 de 1979), do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001), da Lei da Regularização Fundiária Urbana - REURB (Lei nº 13.465 de 2017) e de demais legislações, incluindo leis municipais, que, de certo modo, correlacionam-se com o fenômeno estudado, em especial a lei que define o perímetro urbano de Alfredo Marcondes-SP (Lei nº 2.762 de 2020).

Com o objetivo de compreender as nuances do processo de ocupação analisado, fez-se o uso de visitas a

campo nos diversos chacreamentos que surgiram no entorno de Alfredo Marcondes. As visitas foram realizadas duas vezes a cada dois meses, de modo intercalado: uma visita executada em dias da semana e a outra durante o sábado ou domingo, essa prática evidenciou que, durante os dias da semana, em alguns chacreamentos, há poucas famílias morando no local. Notou-se uma intensificação do uso e permanência a partir de sexta-feira e sábado, quando os proprietários que usam as chácaras para lazer, juntamente com as que são alugadas para festas e aniversários, passam a frequentar os imóveis.

Essas visitas foram acompanhadas de caderno de anotações e de registros fotográficos, fomentando a iconografia da pesquisa, esta pensada com o intuito de demonstrar de forma explícita como esse fenômeno modifica a paisagem rural. As fotografias também foram utilizadas para evidenciar possíveis padrões e tendências no cerne desse processo de ocupação da terra, subsidiando a posterior elaboração de propostas e diretrizes que resguardem os atributos da paisagem, o ordenamento do-

território, a segurança hídrica e o bem-estar das pessoas.

Frente ao desafio de averiguar a relação dos chacreamentos clandestinos com os recursos hídricos, o presente trabalho, por meio das visitas a campo já mencionadas, descreveu e fotografou como ocorre a captação da água para consumo humano e como são concebidas as estruturas destinadas para o descarte das águas sujas.

Essa análise foi realizada em dois chacreamentos distintos. O primeiro, trata-se de um empreendimento inserido dentro do perímetro urbano municipal, o outro encontra-se mais afastado da malha urbana, fora desse perímetro. O objetivo de investigar o uso dos recursos hídricos em ambos locais é analisar se essa condicionante — estar dentro ou fora do perímetro urbano — altera substancialmente as formas de captação, fornecimento, uso e destinação final das águas.

Para investigar como o poder público e a legislação vigente atuam diante a expansão desse tipo de ocupação, além da revisão bibliográfica da legislação existente, realizou-se consultas e visitação em diversos ór-

gãos, como Polícia Ambiental, Prefeitura Municipal, Casa da Agricultura e aos Cartórios da cidade. Nesta etapa, buscou-se efetivar conversas com servidores e gestores municipais a fim de compreender que políticas públicas estão — ou não — sendo discutidas e implementadas com relação ao planejamento do uso e ocupação da terra rural. Além de conversas, foi protocolado um requerimento na Prefeitura Municipal, de modo a conceder a oportunidade do poder municipal esclarecer sua atuação diante o processo e também um mecanismo para formalizar e documentar as solicitações e esclarecimentos requeridos.

Por fim, anseia-se que todos os dados e discussões sirvam de fomento para gestores, entidades governamentais e sociedade civil lidarem com o processo em suas respectivas realidades.

Espera-se que esse trabalho tenha um impacto promissor na gestão territorial dos municípios, sendo, inclusive, meio de consulta para se discutir ações que objetivam o real enfrentamento desse processo de ocupação que se espalha freneticamente.

De forma sintetizada, tem-se os seguintes procedimentos metodológicos:

- 1- Revisão bibliográfica acerca do tema proposto;
- 2- Revisão sistemática da legislação vigente;
- 3- Visitas a campo com o objetivo de realizar anotações, registros fotográficos e conversa com moradores;
- 4- Contato com o poder público municipal, gestores, visitas aos cartórios e outras entidades que possam contribuir com informações a respeito do tema;
- 5- Elaboração de diretrizes para o problema analisado, fomentando a ação dos gestores públicos.

3. a propriedade privada

Este capítulo propõe uma análise crítica do conceito de propriedade, articulando suas dimensões históricas, jurídicas, filosóficas e sociais.

A invenção da propriedade privada direciona nossa atenção para o longo processo evolutivo da espécie humana, desde o momento que o homem deixou de perambular em busca de alimento e assentou-se nas redondezas de terras férteis, plantando sua comida e domesticando os animais, a conhecida revolução neolítica Childe, 1966).

Conforme Engels (1984), o acúmulo de excedentes propiciado pelo sedentarismo, seja pela criação de rebanhos ou pela prática da agricultura, ambas as práticas exercidas pelo sexo masculino, exigiu a criação de novos mecanismos para resguardar essa riqueza.

Dessa forma, o autor enfatiza que foi necessário transformar a família em uma unidade econômica, assim, os grupos que antes eram formados pela linhagem materna e dos quais pouco se

sabia da paternidade, foram drasticamente alterados com a imposição da família monogâmica patriarcal.

A monogamia da mulher garantia a certeza da paternidade, e a estrutura patriarcal permitia que o homem passasse sua propriedade para seus herdeiros diretos, consolidando assim a propriedade privada como a base da nova sociedade.

o primeiro antagonismo de classes que apareceu na história coincide com o desenvolvimento do antagonismo entre o homem e a mulher na monogamia; e a primeira opressão de classes, com a opressão do sexo feminino pelo masculino. A monogamia foi um grande progresso histórico, mas, ao mesmo tempo, iniciou, juntamente com a escravidão e as riquezas privadas, aquele período, que dura até nossos dias, no qual cada progresso é simultaneamente um retrocesso relativo, e o bem-estar e o desenvolvimento de uns se verificam às custas da dor e da repressão de outros (Engel, 1984, p.71),

Em suma, a tese de Engels é que a propriedade privada



Figura 4 -
Rebanho bovino
nas adjacências
de chacreamento,
Alfredo
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.

não existia na sociedade primitiva, mas nasceu do desenvolvimento econômico e da criação de excedentes.

Nesse primórdio é oportuno destacar também a importância da crença e dos ritos no processo de territorialização do espaço. A criação de totens, pinturas, monumentos, locais sagrados para sepultamentos e culto são exemplos da demarcação de espaços que certamente demandavam alguma “restrição de uso”, concedendo a poucos o poder territorial sobre esses lugares (Garcia, 2024, p. 06).

Graeber e Wengrow, atestam que “a propriedade privada aparece pela primeira vez como um conceito em contextos sagrados” (2022, p. 531). Os autores apontam que antes da primeira dinastia faraônica no Egito, junto a família consanguínea existia sacerdotes, guardas, esposas e dependentes, realizando ritos e controlando as áreas férteis às margens do Nilo.

Isso também ocorreu na Mesopotâmia, em meados do terceiro milênio a.C. já constam indícios de um aparato burocrático dedicado ao ordenamento territorial, resultando pos-

teriormente em uma formação estatal mais centralizada. Exemplo disso é o Código de Hammurabi, (XVIII a.C.), que consolidou diversas regras e direitos referentes à propriedade:

25º - Se na casa de alguém aparecer um incêndio e aquele que vem apagar, lança os olhos sobre a propriedade do dono da casa, e toma a propriedade do dono da casa, ele deverá ser lançado no mesmo fogo (Hammurabi, s.d., p. 08, tradução nossa).

Ao voltar nosso olhar para os Clássicos, percebe-se que a propriedade não era apenas um direito individual, mas também um elemento estruturante da organização familiar, política e religiosa.

Na Grécia, como aponta Coulanges (2009), a propriedade além de sagrada, ligada ao culto dos antepassados, era transmitida dentro da família como parte do patrimônio religioso, sendo inalienável e inviolável, resguardada por normas religiosas e sociais.

Compreende-se facilmente que o direito de propriedade, assim concebido e estabelecido, foi muito mais completo e mais absoluto em seus efeitos, do que o poderia ser em nossas sociedades modernas, onde se baseia sobre

outros princípios. A propriedade era tão inerente à religião doméstica, que uma família não podia renunciar nem a uma, nem à outra. A casa e o campo estavam como que incorporadas a ela, e ela não podia nem perdê-la, nem privar-se dela (Coulanges, 2009, p. 50).

Já em Roma, a propriedade privada foi elevada à condição de direito absoluto e exclusivo. A propriedade era tutelada pelo *paterfamilias*, que exercia domínio sobre os bens, os escravos e os membros da família, refletindo uma concepção sagrada e patriarcal da propriedade (Cretella Junior, 2008).

Essa visão é corroborada por Coulanges (2009) ao afirmar que nem por dívidas a propriedade poderia ser confiscada:

A lei das Doze Tábuas não poupa, naturalmente, o devedor; contudo, não permite que sua propriedade seja confiscada em proveito do credor. O corpo do homem responde pela dívida, mas não a terra, porque a terra é inseparável da família. É mais fácil escravizar um homem, que tirar-lhe o direito de propriedade, que pertence mais à família do que a ele próprio; o devedor é posto nas mãos do credor; sua terra, de algum modo, segue-o na escravidão (Coulanges, 2009, p. 51).

Com o tempo, o Direito Romano passou a reconhecer limitações legais à propriedade, visando proteger o interesse público e os direitos de terceiros. Como destacam Sales e Turman (2021), surgiram diferentes formas de propriedade, cada uma com regras específicas de aquisição, uso e proteção jurídica. Essas variações demonstram a flexibilidade e a evolução do sistema jurídico romano diante das transformações sociais e políticas do império.

A influência do Direito Romano sobre os sistemas jurídicos modernos é profunda, tanto é que foi incorporada ao Código Civil contemporâneo. Como observa Reale (2002), embora hoje condicionada à função social e aos princípios constitucionais, a estrutura conceitual da propriedade moderna ainda carrega os traços fundamentais do modelo romanista.

O conceito de propriedade privada, especialmente em sua vertente romana de “*dominium ex iure Quiritium*”, define o ideal de posse plena e exclusiva: um direito absoluto, protegido pelo Estado e materializado por documentos formais (escritura) e pelo registro público (cartório), algo que per-

dura até os dias atuais (Anderson, 1989).

Durante a Idade Média, sob o sistema feudal, a propriedade da terra era concentrada nas mãos da nobreza, enquanto os camponeses — denominados servos — apenas usufruíam da terra mediante obrigações e tributos. Segundo Le Goff (2016):

A propriedade, como realidade material ou psicológica, é quase desconhecida na Idade Média. Do camponês ao senhor, cada indivíduo, cada família só tem direitos, mais extensos ou menos, de posse provisória, de usufruto. Cada um tem acima de si um patrão ou algum detentor de direitos mais forte que pode, pela violência, privá-lo de sua terra (Le Goff, 2016, p. 89).

Nesse contexto, a propriedade estava intimamente ligada ao poder político e à estrutura hierárquica da sociedade, funcionando como instrumento de dominação e organização social (Duby, 1982).

Com o colapso do Império Romano e o declínio das civilizações clássicas a concepção de propriedade privada sofreu uma profunda transformação. A Idade Média introduziu um modelo de organização social baseado no

feudalismo, em que a terra — principal meio de produção — deixou de ser objeto de domínio individual absoluto e passou a integrar uma complexa rede de relações de poder, lealdade e dependência (Costa, 2025).

A propriedade da terra era concedida pela Coroa ou por senhores superiores mediante vínculos de vassalagem. Como explica Bloch (2001), o senhor feudal não era proprietário no sentido moderno, mas sim titular de um conjunto de direitos, “uma posse tornada venerável pela duração” (p. 148), onde servos cultivavam em troca de proteção e subsistência, assim a posse estava vinculada à função militar, política e religiosa, não à livre iniciativa ou à acumulação individual.

A Igreja Católica desempenhou papel central na estruturação da propriedade medieval. Detentora de vastas extensões de terra, legitimava poder feudal e impunha normas morais sobre o uso dos bens. Bloch (2001) aponta que o clero estava integrado na estrutura feudal, mencionando a formação de “imensas fortunas nas mãos das comunidades ou dos prela-

dos” (p. 403).

Tomás de Aquino, por sua vez, defendia que a propriedade privada era legítima desde que cumprisse sua função social e moral, permitindo o bem-comum e o auxílio aos vulneráveis: “sob esse aspecto, o homem não deve ter as coisas exteriores como próprias, mas como comuns, neste sentido que, de bom grado, cada um as partilhe com os necessitados” (Aquino, 2005, p. 158).

Do ponto de vista jurídico, não havia uma concepção unificada de propriedade como direito subjetivo. O que existia eram direitos fragmentados e sobrepostos, como, por exemplo, o direito de cultivar, colher, caçar ou transitar, todos subordinados à autoridade do senhor feudal. Essa fragmentação impedia o surgimento de um mercado livre de terras e, como consequência, limitava a mobilidade social (Costa, 2025).

A transição para a modernidade consolidou-se com o Renascimento, o fortalecimento da burguesia e com o surgimento dos Estados nacionais. Esses fatores contribuíram para o reconhecimento da propriedade como direito individual desvinculado da hie-

rarquia feudal, entendida como um direito natural e inviolável, consagrado pelas revoluções liberais do século XVIII. A Revolução Francesa (1789) foi um marco decisivo na consolidação da propriedade privada como um direito natural, inviolável e sagrado, rompendo com os paradigmas aristocráticos que até então dominavam a Europa. Inspirada pelos ideais iluministas de liberdade, igualdade e fraternidade, a burguesia emergente liderou um movimento político e social que visava dismantlar os privilégios da nobreza e do clero (Hobsbawm, 1996).

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, promulgada em agosto de 1789, consagrou que:

A propriedade é um direito inviolável e sagrado, do qual ninguém pode ser privado, salvo quando a necessidade pública, legalmente constatada, o exigir evidentemente, e sob condição de uma justa e prévia indenização (FRANÇA, 1789, art.17).

Tal dispositivo elevou a propriedade à condição de direito fundamental, equiparando-a à liberdade e à segurança. Bobbio (1992) destaca que os direitos de propriedade passaram

a integrar o núcleo duro dos direitos civis modernos, evidenciando sua centralidade na nova ordem jurídica.

A terra, antes concentrada nas mãos da aristocracia e da Igreja, foi redistribuída por meio da expropriação dos bens eclesiásticos e da venda de propriedades confiscadas, favorecendo a ascensão da burguesia capitalista como nova classe proprietária (Tocqueville, 2003).

Esse processo promoveu uma ruptura entre trabalho e propriedade, transformando a terra em mercadoria e permitindo sua livre circulação no mercado. Os cercamentos e a dissolução dos usos comuns intensificaram esse fenômeno, consolidando a propriedade privada como instrumento de acumulação de capital e base do sistema econômico liberal (Polanyi, 2000).

Sob a perspectiva filosófica, John Locke exerceu influência direta sobre os revolucionários franceses ao defender que a propriedade é fruto do trabalho e expressão da liberdade individual. Para Locke (2006, p. 38), a propriedade deriva do esforço pessoal e da apropriação legítima dos recursos: “O trabalho de seus braços,

a obra de suas mãos, pode-se afirmar, são propriamente dele”

Essa concepção foi incorporada pela nova ordem jurídica pós-revolucionária, que passou a considerar a proteção da propriedade como garantia da autonomia do cidadão e da estabilidade social (Bobbio, 1992).

Dessa forma, a Revolução Francesa não apenas redefiniu o conceito de propriedade, mas também institucionalizou sua proteção legal, estabelecendo os fundamentos do constitucionalismo moderno e do desenvolvimento do capitalismo. A propriedade deixou de ser um privilégio hereditário e passou a ser reconhecida como um importante e valioso direito civil (Hobsbawm, 1996).

A Revolução Industrial, iniciada na Inglaterra no século XVIII, representou uma ruptura estrutural nas bases econômicas e sociais da Europa, consolidando a propriedade privada como elemento central do capitalismo moderno.

A transição do modelo agrário-artesanal para o sistema fabril implicou na transformação da terra e dos meios de produção, que deixaram de ser espaços de subsistência para integrar

o circuito de acumulação de capital (Hobsbawm, 1996).

Um dos processos mais emblemáticos dessa mudança foi o dos cercamentos (*enclosures*), que consistiam na privatização de terras comunais anteriormente utilizadas por camponeses. A Lei dos Cercamentos autorizava a delimitação física e legal dessas áreas, promovendo a expulsão de populações rurais e a formação de um exército industrial de reserva — mão de obra abundante e barata para abastecer as fábricas emergentes (Thompson, 1987).

Segundo Polanyi (2000), a destruição dos direitos tradicionais sobre a terra foi uma condição necessária para a emergência do mercado de trabalho livre. Esse processo intensificou a concentração fundiária e redefiniu a propriedade como capital produtivo, desvinculado de qualquer função social ou comunitária.

Com o avanço da industrialização, a propriedade passou a ser concebida como mercadoria, sujeita às leis de oferta e demanda. A terra, os imóveis, as máquinas e até a força de trabalho foram incorporados ao mercado, transformando-se em bens ne-

gociáveis.

Essa nova concepção foi acompanhada por uma ideologia liberal que defendia a livre iniciativa, a não intervenção estatal e a proteção irretirada ao direito de propriedade. O capitalismo industrial consolidou-se como sistema dominante e a propriedade tornou-se não apenas um direito, mas também um símbolo de poder econômico, social e meio de espoliação:

a propriedade se transforma, no curso da acumulação, em apropriação da propriedade alheia, que a troca de mercadorias se torna exploração e a igualdade vem a ser regime de classe (Harvey, 2005, p. 115).

A consequência é a geração de muita desigualdade, com condições de trabalho precárias, urbanização desordenada e concentração de riqueza. A crítica marxista denunciou a propriedade privada como instrumento de exploração, sustentando que ela nasce da expropriação do trabalho alheio e da alienação dos trabalhadores em relação aos meios de produção. Marx (2015, p. 320) afirma que a propriedade privada é [...] a expressão material sensível da vida humana alienada”.

O século XX foi palco de uma significativa inflexão na concepção jurídica da propriedade privada, que deixou de ser compreendida como um direito absoluto e passou a ser condicionada ao interesse coletivo. Essa mudança decorre de fatores como o agravamento das desigualdades sociais, o processo acelerado de urbanização, o fortalecimento dos movimentos sociais e a consolidação de Estados com perfil mais democrático e intervencionista (Bobbio, 1997).

A formulação teórica inaugural e sistemática sobre a função social da propriedade é atribuída ao jurista francês Léon Duguit, que rompeu com a tradição liberal ao afirmar que:

O homem vivendo em sociedade tem direitos, mas esses direitos não são prerrogativas que lhe pertencem em sua qualidade de homem. São poderes que lhe pertencem, porque sendo homem social, ele tem um dever a cumprir e deve ter o poder para cumprir esse dever. Vê-se que se está longe da concepção do direito individual. Não são os direitos naturais, individuais, imprescritíveis do homem que são o fundamento da regra de direito que se impõe aos homens vivendo em sociedade (Duguit, 1923, p. 12).

Para Duguit, o Estado deveria in-

tervir para assegurar que a propriedade atendesse às suas finalidades econômicas e sociais, sobretudo diante da concentração fundiária e da marginalização das classes trabalhadoras.

No contexto brasileiro, essa concepção foi incorporada gradualmente ao ordenamento jurídico. A Constituição de 1934 foi a primeira a mencionar, ainda de forma incipiente, a função social da propriedade. A Carta de 1946 avançou ao condicionar o uso da propriedade ao bem-estar social. No entanto, foi com a Constituição Federal de 1988 que o princípio foi definitivamente consolidado, ao estabelecer no artigo 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988).

Esse princípio foi reforçado por legislações infraconstitucionais, como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), impondo obrigações aos proprietários de imóveis urbanos, como o uso adequado do solo, a preservação ambiental e o combate à especulação imobiliária (Rolnik, 2015). O Código Civil brasileiro também reafirma essa diretriz ao dispor que “o direito de propriedade deve ser exercido em con-

sonância com suas finalidades econômicas e sociais” (BRASIL, 2002, art. 1228).

A função social da propriedade, portanto, configura-se como um instrumento de justiça distributiva. Trata-se de uma nova ética jurídica, em que o exercício da propriedade está subordinado à dignidade da pessoa humana, à sustentabilidade e à inclusão social (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2017).

Para esta pesquisa, chegamos ao principal ponto deste capítulo: a propriedade é condicionada a sua função social.

Esse entendimento deriva do longo processo— ainda em curso— descrito no texto, oriundo do homem primitivo que se quer imaginava que sua ação reverberaria no modo contemporâneo de usufruir das porções do mundo. É curioso pensar que, a medida em que o tempo passou, chega-se ao presente momento com uma tremenda limitação ao direito da propriedade, seria a função social a aproximação mais simbólica de uma sociedade justa, igualitária e empática?

Se se não fosse imposta pelos Es-

tados Modernos e partisse de uma atitude altruísta de indivíduos livres, certamente sim.

Para além de interessantes indagações, é importante frisar que o propósito principal desse trabalho é investigar os chacreamentos clandestinos em torno de Alfredo Marcondes-SP. O conceito de propriedade privada em curso define o ideal de posse plena e exclusiva: um direito absoluto, protegido pelo Estado e materializado por documentos formais e pelo registro público. O breve resumo da evolução do conceito de propriedade privada se fez necessário para compreendermos as nuances da ilegalidade presente nos chacreamentos clandestinos, especialmente porque essa forma específica de ocupação surge sem o respaldo do marco legal e normativo habitual para a legitimação da propriedade.

Mais adiante veremos de forma detalhada que esse processo se dá por meio dos chamados contratos de gaveta, uma alternativa adotada pelos picoteadores de terra diante da ausência de um título formal, evidenciando uma desconexão entre posse e direito de propriedade.

Isto se dá, pois o contrato de gaveta não oferece as garantias do Estado. Ele expõe o possuidor ao risco de despejo, litígios com o loteador original e a impossibilidade de usar o imóvel como garantia em uma hipoteca, por exemplo, limitando seu valor econômico e social. Assim caracteriza-se como um fenômeno de exclusão jurídica que expõe a necessidade de políticas públicas que garantem o direito pleno.

A lei define a propriedade formal como um direito reservado a quem pode acessar o mercado imobiliário e aos custos cartorários. A proliferação dos chacreamentos pode ser uma resposta social tanto da dificuldade de acesso à propriedade, especialmente por parte das pessoas que não conseguem comprar uma habitação dentro da malha urbana da cidade e acabam recorrendo a esses empreendimentos, mas também, nos casos das chácaras de lazer e segunda moradia, é um fecundo campo para a especulação imobiliária.

Ao anunciar essas chácaras como "oportunidade", "refúgio no campo" ou "próximo à cidade", os corretores e imobiliárias incutem a falsa sensa-

ção de legitimidade ao negócio.

A propaganda foca nos benefícios do lazer e da natureza, minimizando ou omitindo a irregularidade fundiária, questão que será detalhada a frente.

Além disso, ao debatermos o conceito de propriedade privada, ficou evidente que, mais recentemente, ganha força a conexão da propriedade com a função social, algo que não existe no contexto dos chacreamentos clandestinos: empreendimentos que operam à margem da lei e do planejamento urbano, geram insegurança jurídica para os adquirentes, impossibilitando-os de acessar crédito ou ter propriedade plena e ignoram o zoneamento dos municípios, resultando na ocupação desordenada de áreas de preservação ambiental, mananciais ou terras produtivas.

Dessa forma, em vez de promover o bem-estar coletivo, essa prática privilegia o lucro rápido dos loteadores em detrimento do uso ecologicamente equilibrado e socialmente justo do solo, contrariando o objetivo constitucional da função social, questões que esmiuçaremos posteriormente.

Na medida em que esse processo

avança, surge consigo diversos questionamentos quanto a sua capacidade de trazer algum benefício coletivo, especialmente quando se considera os impactos no ordenamento territorial dos municípios.

Vale ressaltar também que o exacerbado picoteamento da terra rural é mais um dos reflexos negativos do processo de ocupação do território brasileiro, marcado por um violento agenciamento fundiário, por isso a necessidade de entender melhor como se deu, e como ainda ocorre, a ocupação e o mercado de terra no país, objetivo do próximo capítulo.

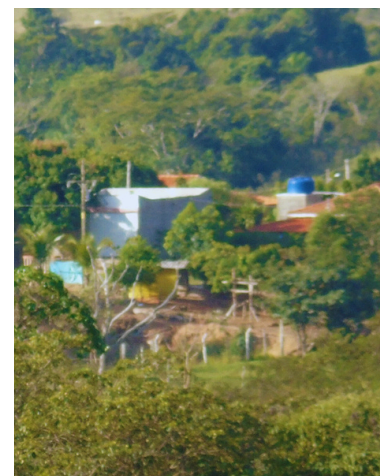


Figura 5-
Chacreamento, Alfredo
Marcondes-SP. Tirada
pelo autor, 2025.

4. a terra no Brasil

A tela *Retirantes* do pintor Candido Portinari produzida em 1944, retrata de forma angustiante o impacto da fome e da pobreza, ilustrando o processo migratório que o país enfrentou entre as décadas de 1930 e 1940, momento em que diversos nordestinos migraram para o Sudeste em busca de melhores oportunidades de vida, longe dos longos e sofridos períodos de seca.

Na tela do pintor temos uma família desprovida de tudo, impelindo o espectador a refletir sobre o que significa possuir ou ter: seja terra, casa, água na torneira, identidade, ou dignidade. O conceito de propriedade, muitas vezes tratado como um direito natural ou jurídico, revela-se aqui como um marcador de exclusão, pois quem não possui, não pertence. Essa máxima está presente no processo de formação da sociedade brasileira, que foi moldada por meio da exclusão, apropriação pela força e a custa de trabalho escravo e servil.

A partir da provocação estética de Portinari, busca-se compreen-

der como a propriedade se constitui não apenas como um direito, mas instrumento de poder, de organização social e, por vezes, de marginalização, sendo esta última uma marca evidente no Brasil.

Desde a ocupação originária pelos povos indígenas até os embates contemporâneos envolvendo reforma agrária, grilagem, agronegócio e os chacreamentos clandestinos, o território brasileiro tem sido palco de disputas que revelam desigualdades sociais e econômicas.

Antes da chegada dos europeus, o território brasileiro era habitado por centenas de povos que mantinham relações simbióticas com a terra, conforme Almeida (2010, p. 31), "em toda a América havia inúmeros povos distintos que foram chamados de índios pelos europeus que aqui chegaram". A terra não era vista como propriedade, mas como parte integrante da vida coletiva e espiritual, entretanto a colonização



Figura 6 -
Vinhedo em
Área Rural de
Alf. Marcondes.
Ao fundo, cha-
creamento rural
delimita o culti-
vo. Tirada pelo
autor, 2025.

portuguesa rompeu com essa lógica, conforme aponta Darcy Ribeiro (1995):

Para os índios, a vida era uma tranquila fruição da existência, num mundo dadivoso e numa sociedade solidária. [...] Para os recém chegados, muito ao contrário, a vida era uma tarefa, uma sofrida obrigação, que a todos condenava ao trabalho e tudo subordinava ao lucro (Ribeiro, 1995, p. 47).

A implantação do sistema de sesmarias, que distribuía grandes extensões de terra a aliados da Coroa, iniciou o processo de concentração fundiária:

Até às vésperas da Independência, tinha vigência o regime de sesmarias, em que a concessão de terras devolutas, de domínio da Coroa, a particulares, baseava-se em requisitos estamentais que dificultavam a legalização da ocupação indiscriminada dos terrenos a quem não fosse branco, puro de fé e senhor de escravos. Com a suspensão desse regime, em 1822, e a falta de uma legislação fundiária, os obstáculos deixaram de existir. Somente em 1850 é que o governo legislou sobre o assunto, estipulando que a terra devoluta não poderia ser ocupada por outro título que não fosse o de compra (Martins, 2010, p. 44).

Após a Independência, o sistema de sesmarias foi extinto e não houve uma lei de terras por 28 anos (1822 a

a 1850) . Nesse hiato, a posse da terra ocorreu principalmente por grilagem, consolidando a concentração de terra nas mãos das elites: “iniciou-se uma fase na história do Brasil conhecida como de “posses livres”, entendida a posse como terra adquirida por ocupação pelo grande proprietário” (Ortiz, 2009, p. 34).

A promulgação da Lei de Terras (Lei nº 601/1850) em 1850 não conteve esse processo, pelo contrário, representou um marco na institucionalização da exclusão. Conforme aponta Martins (2010), ao exigir a compra da terra para sua posse legal, a lei impediu que ex-escravizados, camponeses e indígenas tivessem acesso à propriedade:

Seria engano supor que a finalidade da Lei de Terras fosse a de democratizar o acesso à propriedade fundiária. Na verdade, ela nasceu como instrumento legal que assegurava um monopólio de classe sobre a terra em todas as regiões do país, mesmo naquelas ainda não ocupadas economicamente. Com isso, o que de fato se conseguia era interditar o acesso do lavrador pobre à terra, impedindo-o de trabalhar para si e obrigando-o a trabalhar para terceiros, especialmente para os grandes proprietários (Martins, 2010, p. 153-154).

A Lei de Terras consolidou o latifúndio como base da economia agrária brasileira,

pautada na produção de gêneros agrícolas destinados ao mercado externo. Caio Prado Jr. (2000) descreve detalhadamente essa característica:

Se vamos à essência de nossa formação, veremos que na realidade nos constituímos para fornecer açúcar, tabaco, alguns outros gêneros; mais tarde ouro e diamantes; depois, algodão e, em seguida, café, para o comércio europeu. Nada mais que isto. E com tal objetivo, objetivo exterior, voltado para fora do país e sem atenção a considerações que não fossem o interesse daquele comércio, que se organizarão a sociedade e economia brasileiras. Tudo se disporá naquele sentido: a estrutura, bem como as atividades do país. Virá o branco europeu para especular, realizar um negócio; inverterá seus cabedais e recrutará a mão de obra que precisa: indígenas ou negros importados. Com tais elementos, articulados numa organização puramente produtora, industrial, se constituirá a colônia brasileira (...) (Prado Jr., 2000, p. 20).

Conforme aponta Gonçalves Neto (2013) a lei possuía um objetivo muito evidente: “A propriedade no Brasil é criada para manter a mão de obra necessária para a produção agrícola, sem permitir que os trabalhadores se tornem proprietários” (Gonçalves Neto, 2013, p. 5).

Ao transformar a terra em mercadoria e criar barreiras legais e econômicas para o acesso à terra por

parte das classes historicamente excluídas, a lei acabou por consolidar a concentração fundiária no Brasil:

Paradoxalmente, a Lei de 1850, que se propunha, formalmente, a pôr fim à apropriação gratuita das terras públicas, permitiu a formação e a legitimação através do Brasil de inúmeros latifúndios, mantendo e reforçando a estrutura agrária anteriormente instaurada no Brasil com o regime de sesmarias (Ortiz, 2009, p.38).

Durante o Império e a Primeira República, a estrutura fundiária permaneceu praticamente inalterada. A elite rural manteve o controle sobre vastas extensões de terra, e o Estado não promoveu nenhuma política efetiva de reforma agrária.

A terra continuou símbolo de poder político e social, especialmente no contexto do coronelismo. Como analisa Leal (1975), o poder político e social estavam vinculados ao controle da terra. Os coronéis eram grandes proprietários rurais que usavam seu domínio sobre a terra e a população local (por meio do voto de cabresto) para exercer o poder político. A propriedade da terra era, portanto, a base do sistema político republicano:

[...] Como indicação introdutória, devemos notar, desde logo, que concebemos o “coro-

nelismo” como resultado da superposição de formas desenvolvidas do regime representativo a uma estrutura econômica e social inadequada. Não é, pois, mera sobrevivência do poder privado, cuja hipertrofia constituiu fenômeno típico de nossa história colonial. É antes uma forma peculiar de manifestação do poder privado, ou seja, uma adaptação em virtude da qual os resíduos do nosso antigo e exorbitante poder privado têm conseguido coexistir com um regime político de extensa base representativa (Leal, 2012, p. 32).

A Proclamação da República em 1889 não alterou a estrutura de poder no campo; mas transferiu o poder da Coroa para as oligarquias regionais, que instauraram a política do Café com Leite e consolidaram a vocação do Brasil para a exportação de commodities (Fausto, 2006).

Durante a República, a Lei de Terras de 1850 permaneceu em vigor e o acesso à propriedade, via compra, continuou impossível para a maioria, as famílias pobres e os migrantes, tanto ex-escravizados quanto novos trabalhadores, ficaram restritos à condição de posseiros.

Moura (1988) aponta que houve uma campanha intencional para desqualificar a mão de obra negra com o propósito de facilitar a entrada de imigrantes europeus. Os trabalhadores

negros foram pejorativamente ligados aos conceitos de atraso e passado. Florestan Fernandes (2008) corrobora com essa visão ao afirmar que :

A sociedade brasileira largou o negro ao seu próprio destino, deitando sobre seus ombros a responsabilidade de se reeducar e de se transformar para corresponder aos novos padrões ideais de ser humano, criados pelo advento do trabalho livre (Fernandes, 2008, p. 35).

É importante frisar que, o fato dos imigrantes serem vistos como uma alternativa melhor, não significou que tiveram um tratamento digno nas lavouras. Thomas Davatz, colono suíço, publicou suas memórias em 1858. No livro, ele narrou as dificuldades vividas enquanto trabalhava nas plantações de café em São Paulo. O relato evidencia as condições de trabalho e relações abusivas do sistema:

Os colonos que emigram, recebendo dinheiro adiantado, tornam-se, pois, desde o começo, uma simples propriedade da Vergueiro & Cia. E em virtude do espírito de ganância [...] que anima numerosos senhores de escravos, e também da ausência de direitos em que costumam viver esses colonos na província de São Paulo, só lhes resta conformarem-se com a ideia de que são tratados como simples mercadorias, ou como escravos (Davatz, 1980, p. 72).

Com a Revolução de 1930 e a ascensão de Getúlio Vargas, o Estado passou a assumir um papel mais ativo na economia e nas questões sociais. A estrutura fundiária brasileira manteve-se concentrada, refletindo a permanência de um modelo agrário excludente. Ainda que não tenha promovido uma reforma agrária efetiva, o governo Vargas quis institucionalizar o controle estatal sobre a ocupação e uso da terra no país, por meio da criação de órgãos e políticas voltadas à reorganização do meio rural (Bercovici, 2020).

Essa reorganização não implicou ruptura com o latifúndio, mas gerou um conjunto de estudos, leis e instituições que deixaram um legado importante e duradouro para a política agrária nacional (Welch, 2016).

Ainda conforme o autor (2016), o regime empreendeu um esforço deliberado para reorganizar as relações de trabalho e a estrutura sindical agrícola.

Essa orientação foi posteriormente consolidada na Constituição de 1934, que estabeleceu a necessidade de regulamentação especial para o trabalho agrícola, e na criação dos Tribunais e Juntas de Trabalho (1943), que passaram a mediar os conflitos

no campo (Welch, 2016).

Apesar da forte resistência dos setores latifundiários, a legislação social alcançou a zona rural, culminando na inclusão do trabalhador agrícola nas provisões gerais da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), assunto que foi regulamentado apenas em decretos posteriores.

A produção da CLT é prova viva da ausência de um pacto de paz entre Vargas e os fazendeiros. Os pecuaristas e fazendeiros organizados de São Paulo continuavam sua campanha para excluir por completo os trabalhadores rurais da CLT, concentrando seus esforços na formulação de um “código rural”, o qual esperavam que suplantasse a CLT no setor agrícola (Welch, 2016, p.96).

Dessa forma, a intervenção estatal oscilou entre a integração do trabalhador e a acomodação das elites agrárias:

Ao buscar organizar a “vida rural”, o governo Vargas não procurou fazer uma revolução para emancipar os camponeses de uma espécie de sistema feudal de latifúndios e minifúndios, mas para ajustar a economia política e assim fortalecer o capitalismo agrário (Welch, 2016, p.101).

Apesar de Getúlio Vargas ter tentado regulamentar o trabalho rural e articulado a criação de órgãos com tal

viés, a estrutura de posse da terra permaneceu inalterada. No período pós-Vargas, destacam-se a continuidade do Latifúndio, com a elite agrária exercendo forte influência política, barrando qualquer iniciativa de redistribuição.

[...] até o final dos anos 50, a estrutura agrária e a situação dos trabalhadores rurais continuavam nas suas formas tradicionais. 70% das terras eram formadas por latifúndios, na maioria de baixa produtividade, predominando a monocultura do café no Centro-Sul, do algodão, cana-de-açúcar e cacau no Nordeste e da pecuária no restante do país (Bauer, 1995, p. 69).

Essa situação culminou na intensificação de conflitos e levaram ao surgimento e fortalecimento de movimentos sociais rurais organizados, como as Ligas Camponesas e o Sistema CONTAG – Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura (Ricci, 1999).

Esses antecedentes e efervescência social contribuíram para que, no início da década de 1960, a questão agrária se tornasse assunto central no debate político. Durante o Governo João Goulart, as Reformas de Base:

abrangiam um amplo leque de medidas, en-

tre as quais a reforma agrária, com o objetivo de eliminar conflitos pela posse da terra e garantir o acesso à propriedade de milhões de trabalhadores do campo. Para isso, propunha-se a mudança de um dispositivo da Constituição, prevendo a desapropriação da propriedade por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mas somente mediante prévia indenização em dinheiro. Como o Estado não tinha recursos para indenizar proprietários a serem desapropriados, o que inviabilizava a reforma agrária, defendia-se a mudança da Constituição. Isso permitiria que os proprietários fossem pagos ao longo dos anos, após a desapropriação, com títulos da dívida pública (Fausto, 2006, p. 448).

A proposta de Reforma Agrária contida nas Reformas de Base do Governo João Goulart é amplamente considerada por historiadores e cientistas políticos como um dos fatores cruciais e de maior radicalização que contribuíram diretamente para a eclosão do golpe militar de 1964.

Conforme aponta Dreifuss (1981), ao ameaçar a estrutura fundiária concentrada e, conseqüentemente, o poder político e econômico da elite agrária e de seus aliados conservadores, as reformas de base ajudaram a criar uma polarização política extrema que forneceu a justificativa ideológica do combate ao comunismo por meio

da intervenção militar e a subsequente instauração da Ditadura, que se alinhou aos interesses dos grandes proprietários rurais.

A falta de acesso à terra, a pobreza e a modernização incipiente levaram à expulsão de trabalhadores rurais e ao êxodo rural massivo, inchando as periferias das cidades.

Conforme os Censos Demográficos do IBGE (1960; 1970; 1980), Entre 1960 e 1970, o Sudeste perdeu 43,2% de sua população rural e, no período entre 1970 e 1980, 40,3%.

No mesmo ano da instauração do Golpe Militar é elaborado o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). A lei focou mais em critérios de produtividade da terra do que na redistribuição em si. Na prática, ele freou o avanço da reforma agrária e, conforme diversos autores, foi um meio de apaziguar as tensões sociais:

O Estatuto revela, assim, a sua verdadeira função: é um instrumento de controle das tensões sociais e dos conflitos gerados por esse processo de expropriação e concentração da propriedade e do capital. É um instrumento de cerco e desativação dos conflitos, de modo a garantir o desenvolvimento econômico baseado nos incentivos à progressiva e ampla penetração do grande capital na agropecuária. É uma válvula de escape que opera quando as tensões sociais che-

gam ao ponto em que podem transformar-se em tensões políticas. O Estatuto está no centro da estratégia do governo para o campo e se combina com outras medidas de cerco e desativação dos conflitos das reivindicações e das lutas sociais (Martins, 1985, p.35).

O Militarismo implementou uma política de crédito rural que favoreceu o latifúndio capitalista e a grande empresa rural, mas conservou a estrutura fundiária concentrada e desigual. Hoje, percebe-se que a concentração fundiária manteve-se ou até se intensificou, apesar das diversas tentativas e promessas de Reforma Agrária.

Os dados do Censo Agropecuário mostram que a desigualdade fundiária é tão grande quanto a desigualdade de renda no país. A agricultura familiar, por exemplo, ocupa apenas 23% da área agrícola total do país (IBGE, 2017), mas em contrapartida é quem garante o segurança alimentar dos brasileiros. “Nas culturas permanentes, responde por 48% do valor da produção de café e banana; nas culturas temporárias, são responsáveis por 80% do valor de produção da mandioca, 69% do abacaxi e 42% da produção do feijão” (IBGE, 2017).

A partir dos anos 1970, houve uma forte expansão para o Centro-Oeste e, mais recentemente, para a região

conhecida como MATOPIBA (Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia), avançando em direção à Amazônia e ao Cerrado.

Essa expansão, liderada pelo agronegócio é marcada por grilagem de terras, conflitos fundiários e ambientais, com pressão sobre comunidades tradicionais e povos indígenas.

Conforme a Comissão Pastoral da Terra (CPT) em seu relatório mais recente sobre “Conflitos no Campo Brasil” (2024):

Em 2024, foram contabilizadas 2.185 ocorrências de Conflitos no Campo (por terra, água, trabalho e resistências). É o segundo maior número de conflitos no campo de toda a série histórica, desde 1985, abaixo apenas de 2023 (2.250). Conflitos por Terra foram 1.768, no mesmo patamar de 2023 (1.766), o que resulta no maior número da última década (CPT, 2024, p.10).

Essa situação conflituosa contrasta negativamente com o preconizado pela Constituição Federal de 1988, que certamente é o marco legal mais importante na história recente do Brasil sobre a estrutura fundiária, responsável por levar a função social da propriedade a um princípio constitucional e de restringir o direito de propriedade caso essa não seja cumprida:

Art. 5º: XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
[...]

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei (BRASIL, 1988).

Pela primeira vez, de forma explícita, a posse da terra deixou de ser um direito absoluto e intocável e passou a ser condicionada ao cumprimento de requisitos sociais, ambientais e trabalhistas:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1988).

Além disso, a Carta Magna assegurou direitos territoriais históricos a grupos marginalizados, como o di-

reito originário às terras indígenas e quilombolas, inserindo a dimensão social e étnica de forma inédita na pauta fundiária.

Contudo, apesar deste arcabouço progressista, a Constituição de 1988 demonstrou-se insuficiente para efetivamente democratizar o acesso à terra no Brasil, pois o processo reformista foi barrado pela inércia política e pela resistência estrutural das classes dominantes.

Conforme Dreifuss (1981) observou no contexto anterior, a ameaça de reforma agrária confronta a própria base de poder da elite agrária, que, no período democrático, utiliza a judicialização e a sua forte representação congressual (bancada ruralista) para desacelerar e onerar a desapropriação, mantendo o processo lento e burocrático:

Entre as expressões políticas cotidianas desse acúmulo de forças, está a ascensão da chamada "bancada do boi, da bala e da bíblia", dos bancos e dos "cartolas do futebol", uma forma popular de designar o aumento de parlamentares representantes de setores tradicionais das classes dominantes brasileiras, tais como as oligarquias rurais (conhecidos como "ruralistas") e a alta burguesia industrial, ambos subsumidos ao grande capital internacional (Souza, 2016, p. 34).

Soma-se a isso a deficiência na fiscalização do cumprimento da função social e o avanço predatório do agronegócio de commodities, que, ao demandar extensas áreas de monocultura, retroalimenta a concentração fundiária, intensifica a grilagem de terras e agrava os conflitos socioambientais:

as empresas que ali se instauram além de produzirem em sua maioria para benefício do mercado externo, poluem as águas dos rios, lençóis freáticos, contaminam os alimentos com o uso de produtos químicos, além de produzirem um ciclo vicioso no qual as plantações de alimentos passam a necessitar do uso dos agrotóxicos, desmatam florestas e matam várias espécies de animais (Silveira, 2019, p. 44).

O problema fundiário de hoje, extrapola a legislação e se manifesta como um desafio complexo de modelo de desenvolvimento e correlação de forças políticas que resistem à plena efetivação do texto constitucional. É essencial enfatizar que na dinâmica capitalista agrária, "a terra é o item mais importante do valor venal dos estabelecimentos agrícolas e também que ela é fonte de prestígio e meio de acesso a outras formas de riqueza" (Silva, 1981, p. 14). Hoje, a luta pela reforma

fundiária se dá especialmente por meio dos assentamentos rurais, destacando-se nesse bojo a atuação de grupos como o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), que junto com outros movimentos camponeses batalham pelo direito à terra, este que “é condição essencial para o campesinato, pois é nesta que os camponeses asseguram seu meio de existência constroem sua identidade e reproduzem seu trabalho familiar” (Fernandes, 2010 p. 173).

Apesar da grande importância dos assentamentos rurais — conforme site oficial do MST, “aproximadamente 450 mil famílias já conquistaram terras mediante a organização e articulação dos trabalhadores rurais em conjunto com a sociedade em geral” (MST, 2024) — o ritmo e o volume de terras distribuídas têm sido, historicamente, insuficientes para reverter a concentração estrutural que vemos hoje.

Soma-se a isso a deficiência na fiscalização do cumprimento da função social e o avanço predatório do agronegócio de commodities, que, ao demandar extensas áreas de monocultura, retroalimenta a concentração fundiária, intensificando ferozmente

a grilagem de terras e agravando os conflitos ambientais (CPT, 2024).

A estrutura fundiária brasileira reverbera suas nuances no território do município de Alfredo Marcondes, utilizado como estudo de caso nesse trabalho. De acordo com os dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) referentes a julho de 2018, o município de Alfredo Marcondes apresenta uma estrutura fundiária composta por 779 imóveis rurais que totalizam uma área de 16.095,4228 hectares (Figura 07)

O perfil da região é caracterizado por uma zona de pecuária, com um Módulo Fiscal estabelecido em 22 hectares e uma FMP de 2 hectares.

Ao analisar a distribuição por tamanho, percebe-se uma predominância numérica de pequenas propriedades, visto que 366 imóveis possuem entre 0 e 0,5 Módulo Fiscal, somando 2.035,4444 hectares, enquanto a maior concentração de área por categoria de hectares ocorre na faixa de 25 a menos de 50 hectares, que abrange 4.192,0380 hectares distribuídos em 120 imóveis (Figura 08).

A disparidade na ocupação do solo torna-se evidente quando comparamos as extremidades da pirâmide fundiária: embora existam apenas 2 i-

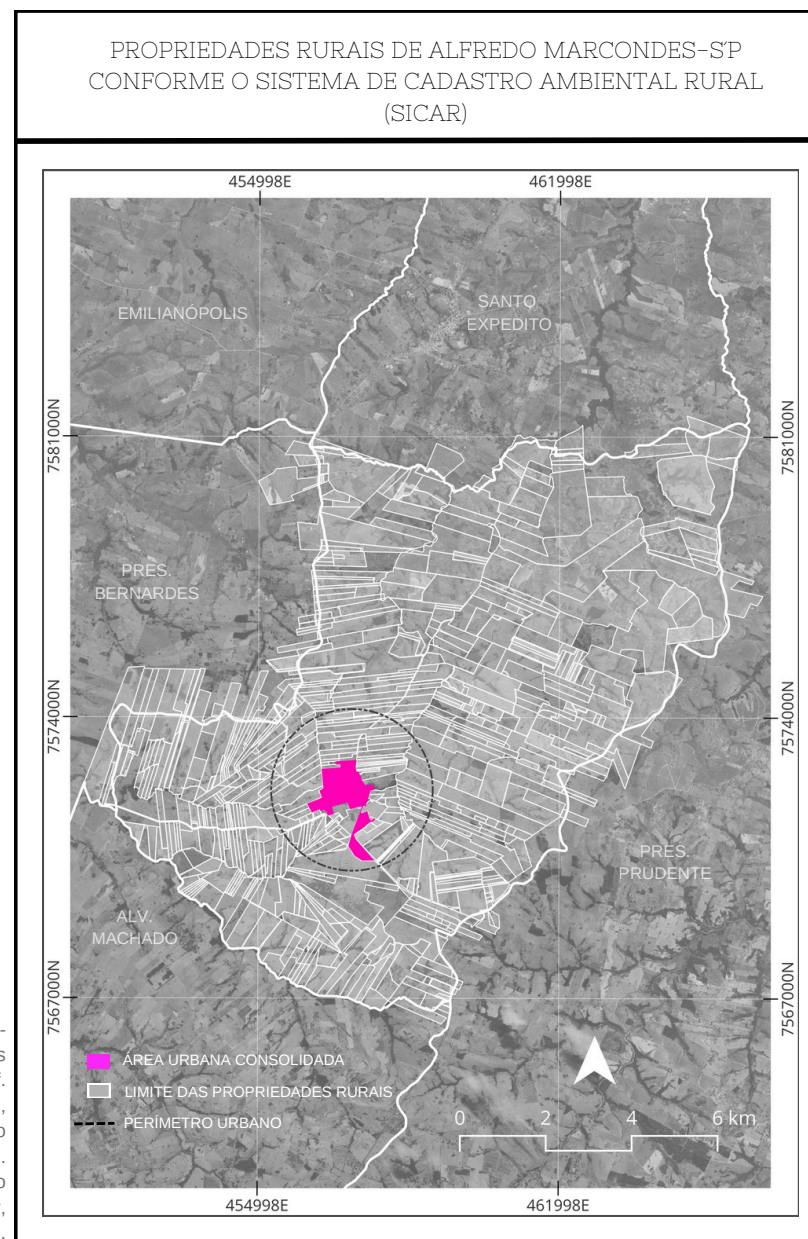


Figura 08-
Estrutura Fundiária de Alfredo Marcondes-SP..

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA - DF

COORDENAÇÃO GERAL DE CADASTRO - DFC

DIVISÃO DE ORGANIZAÇÃO, CONTROLE E MANUTENÇÃO DO CADASTRO RURAL - DFC-1

NÚCLEO DE ESTUDOS ESTATÍSTICOS CADASTRAIS - NEEC

ESTRUTURA FUNDIÁRIA

COD MUNICÍPIO 3500808		NOME DO MUNICÍPIO ALFREDO MARCONDES				COD UF 35		NOME DA UF SÃO PAULO				SG UF SP	
Nº SR 8		NOME DA SR SR 08 - SÃO PAULO				COD MICRO 036		COD MICRORREGIAO 35035		NOME DA MICRORREGIAO PRESIDENTE PRUDENTE			
DESC 50 A2	NU ZONA PECUARIA 2	QT AREA MOD. FISCAL 22	NU FRACAO MINIMA PARCELAMENTO 2	CO ZONA TIPICA MODULO 50 2	LIM 30	ÁREA (km²) 118,3990		AREAS_ESP		Nº MUNICIPIOS 30	Nº MICRORREGI 63	IMOVEIS 779	AREA 16.095,4228

NOME CATEGORIA (HECTARES)	QTDE IMÓVEIS	TOTAL ÁREA
Mais de 0 a menos de 1	6	2,0000
1 a menos de 2	11	15,3104
2 a menos de 5	165	592,7761
5 a menos de 10	166	1.236,2871
10 a menos de 25	251	4.142,6053
25 a menos de 50	120	4.192,0380
50 a menos de 100	42	2.846,2217
100 a menos de 250	11	1.466,3938
250 a menos de 500	1	275,8000
500 a menos de 1000	2	1.325,9904
Imóveis Incosist. Excluídos	4	0,0000
T O T A L	779	16.095,4228

NOME CATEGORIA (MÓDULOS FISCAIS)	QTDE IMÓVEIS	TOTAL ÁREA (ha)
Mais de 0 a 0,5 MF	366	2.035,4444
Mais de 0,5 a menos de 1 MF	185	2.818,0360
De 1 a 2 MF	149	4.437,2170
Mais de 2 a 3 MF	43	2.299,8961
Mais de 3 a 4 MF	15	1.150,2451
Mais de 4 a 5 MF	6	607,7000
Mais de 5 a 6 MF	3	351,9104
Mais de 6 a 10 MF	5	793,1834
Mais de 10 a 15 MF	1	275,8000
Mais de 20 a 50 MF	2	1.325,9904
Imóveis Incosist. Excluídos	4	0,0000
T O T A L	779	16.095,4228

Fonte: INCRA, 2018

móveis na categoria de 500 a menos de 1000 hectares, eles detêm sozinhos 1.325,9904 hectares, o que equivale a mais de 8% da área total cadastrada no município. Por outro lado, o grupo mais numeroso em termos de extensão física é o de 10 a menos de 25 hectares, com 251 propriedades ocupando 4.142,6053 hectares. Esses indicadores, extraídos do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SICAR), revelam uma malha agrária fragmentada em centenas de

pequenas unidades produtivas, mas que ainda preserva pontos de expressiva concentração de terras em poucas mãos, refletindo a organização histórica e econômica da estrutura fundiária brasileira e paulista.

O caminho trilhado até aqui é fundamental para compreender que os chacreamentos clandestinos são também resultado direto de uma herança fundiária desigual, onde o contrato de gaveta substitui a grilagem como método de apropriação e exclusão. A ile-

galidade torna-se estrutural, mantendo a desigualdade de acesso à terra e, conforme veremos mais adiante, expondo as famílias à insegurança jurídica e a riscos sanitários, em total descompasso com a função social da propriedade estabelecida pela Constituição de 1988.

Assim, compreende-se que a desigualdade fundiária não é uma abstração histórica; mas se traduz em corpos e trajetórias humanas, marcadas pelo sofrimento e pela busca desesperada por um pedaço de chão.

Se a estrutura da terra no Brasil sempre negou o título, também acabou por impulsionar a ocupação irregular e intensificando práticas migratórias. E aqui retomo novamente a tela de Portinari que abriu o presente capítulo, as figuras esqueléticas, desprovidas de tudo — de posse, de propriedade e, por vezes, de esperança — personificam a violência estrutural atrelada à concentração da riqueza (Figura 9).

Os chacreamentos clandestinos são, em grande parcela, resultado da paisagem ancestral do Brasil agrário: a comprovação de que o direito de propriedade, quando não universalizado, reitera a posse precária em

um ciclo vicioso de exclusão que remonta aos primórdios da nossa história de concentração da riqueza (Figura 9). Mas não apenas isso, é um resultado híbrido que soma a herança latifundiária (analisada neste capítulo) com a dinâmica urbana moderna, esta que possui como catalisadores a falta de regulamentação do uso do solo e a pressão do mercado imobiliário, resultando em várias ocupações desordenadas, ausência de infraestrutura básica e aumento da vulnerabilidade socioambiental, algo que esmiuçaremos no próximo capítulo.

Figura 9- Retirantes, Candido Portinari.
Óleo sobre tela, 190 x 180 x 2,5 cm, Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand-MASP, Créditos da fotografia: Pedro Campos/ Elizabeth Kajiya/ Marcia Rizzuto (IFUSP), 1944.



5. o par “urbano-rural” e a ação de atores urbanos no campo

Conforme aponta Raymond Willians, “‘Campo’ e ‘cidade’ são palavras muito poderosas, e isso não é de estranhar, se aquilatarmos o quanto elas representam na vivência das comunidades humanas” (Willians, 2011, p.11). A tarefa de classificar e analisar esses dois conceitos, tornou-se, na contemporaneidade, um dos desafios mais complexos das Ciências Sociais. Diferentemente de períodos históricos anteriores, onde as fronteiras eram nítidas, hoje assistimos a um processo de esbatimento que torna qualquer definição binária inadequada.

A distinção entre esses espaços não é apenas uma questão de paisagem, mas uma construção social profundamente ligada ao trabalho. Neste sentido, Lefebvre (2001) aponta que a separação entre cidade e campo toma forma a partir das primeiras divisões do trabalho, sendo a cidade o lugar das atividades intelectuais e o campo do trabalho material. Esta ma-

triz estabeleceu a cidade como centro de poder, gestão e cultura, em contraste com o campo, primariamente dedicado à produção de alimentos e matérias primas. Essa separação funcional foi, por muito tempo, reforçada por limites físicos bem definidos. No período medieval, o limite entre a vida citadina e o campo era evidente, materializado na engenharia defensiva: “Os limites físicos entre a cidade e o campo encontravam-se expressos de forma mais evidente nas cidades muradas, peculiares do período medieval. Definir os limites, a partir de então, converteu-se em tarefa extremamente complexa” (Endlich, 2010, p. 11).

O crescimento populacional e econômico, juntamente com a revolução nos transportes e nas comunicações, desmantelaram tanto a rigidez da divisão do trabalho quanto a relevância da delimitação física. A interpenetração entre as formas de vida se expandiu muito além das franjas metropolitanas.

Nesse contexto de transformações, Santos (1997) elucida



Figura 10-
Placa ofertando,
chácara em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.

que no período técnico, o entendimento entre urbano e rural não se limita à cidade e seu campo adjacente, pois as relações passam a ter um maior alcance, portanto, devem ser estudadas no conjunto da rede urbana, o que nos leva a entender que os modos de vida urbano ampliam-se até os limites geográficos alcançados pelas interações, contextos e ações latentes da cidade. O modo de vida urbano, impulsionado pela lógica de mercado e pela tecnologia, permeia o território, redefinindo as funções do espaço rural.

Essa redefinição é a chave para a dificuldade de classificação moderna. O espaço rural não se restringe mais às atividades primárias tradicionais, mas se tornou um polo de diversificação funcional, buscando o capital e as demandas geradas na própria cidade. Essa diversificação é observada por Endlich (2010) ao afirmar que:

Um conjunto de atividades diferentes das tradicionais passou a ser desenvolvido no campo. Essas atividades caracterizam-se pela incorporação de novos produtos agropecuários industriais, prestação de serviços e atividades de entretenimento, caracterizadas pela busca por espaços bucólicos e/ou marcados pela tradição cultural, nos momentos de ócio (Endlich, 2010, p. 12).

A complexidade do fenômeno intensifica o surgimento de uma variedade de métodos para tentar capturar a essência da distinção, especialmente porque a relação campo e cidade carrega consigo “uma história ativa e contínua: as relações não são apenas de ideias e experiências, mas também de aluguéis e juros, situação e poder — um sistema mais amplo (Willians, 2011, p.21).

Ângulo e Domínguez (1991) apontam que diversos critérios têm sido utilizados na caracterização entre urbano rural: essa distinção pode ser feita por meio dos limites oficiais ou delimitação administrativa, pelos patamares demográficos, utilizando-se a densidade demográfica (habitantes por quilômetro quadrado), pelos aspectos morfológicos, por meio da natureza das atividades econômicas realizadas em cada local, considerando-se o modo de vida, as interrelações e a geração de inovações.

Nessa seara, a classificação de áreas urbanas e rurais no Brasil parece enfrentar um desafio metodológico ainda mais singular, amplificado pelos critérios adotados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

O problema reside na dependên-

cia excessiva de parâmetros político-administrativos em detrimento de critérios socioeconômicos e morfológicos contemporâneos.

Veiga (2002, p. 65) ressalta que, embora tenha havido uma “evolução das abordagens de delimitação urbana” em diversos locais, o Brasil mantém marcos legais inapropriados, como o Decreto-Lei 311 de 1938. Segundo o autor:

[...] o Decreto-Lei 311, de 1938, que transformou em cidades todas as sedes municipais existentes, independentemente de suas características estruturais e funcionais. Da noite para o dia, ínfimos povoados, ou simples vilarejos, viraram cidades por norma que continua em vigor, apesar de todas as posteriores evoluções institucionais. [...] (Veiga 2002, p. 63).

Veiga (2002) aponta que tal parâmetro adotado infla artificialmente o número de cidades no país, resultando em uma classificação que não reflete a heterogeneidade e as verdadeiras dinâmicas de urbanização, gerando uma distorção expressiva. O autor ilustra essa disparidade ao apontar que, caso o Brasil adotasse os mesmos parâmetros utilizados pela OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), que priorizam a densidade po-

pulacional e continuidade da mancha urbana, apenas “411 dos 5.507 municípios brasileiros seriam considerados urbanos” (Veiga, 2002, p. 65).

Essa diferença massiva sugere que a maioria dos municípios brasileiros classificados como urbanos pelo IBGE são, na prática, centros rurais ou pequenas vilas cuja economia e modo de vida estão muito mais ligados ao campo adjacente do que à complexidade típica de um centro urbano em rede.

O meio de classificação adotado pelo Brasil, marcado pela rigidez e superestimação do número de cidades (Veiga, 2002), converge diretamente com um intenso processo de urbanização que transcende os limites municipais. Essa situação gera um imbróglio que não pode ser resolvido por uma visão simplista ou dicotômica.

O desafio contemporâneo não está em traçar uma linha divisória, mas em reconhecer a interdependência funcional e a incorporação de características urbanas em todo o território. A urbanização, na era técnico-científico-informacional (Santos, 1996), não é apenas um fenômeno demográfico, mas territorial, reorganizando a produção, circulação e modo de vida, tor-

nando a cidade o epicentro de fluxos que se expandem para o campo.

Nesse contexto de incorporação, a complexidade da rede urbana e a interpenetração de funções demandam uma abordagem que entenda a cidade não como um ponto isolado, mas como um motor organizador do espaço. Conforme aponta Bernadelli (2010, p. 33), "a concepção de urbano extrapola a própria cidade, con-substanciando-se na relação cidade-campo, tendo na divisão técnica, social e territorial do trabalho a sua base".

A colocação de Bernadelli (2010) é interessante pois desloca o foco da classificação (onde está a muralha?) para a função e a estrutura do trabalho (quem controla a produção e a inovação?), revelando que a urbanização é o processo pelo qual o campo é submetido à lógica do capital, da tecnologia e dos serviços gerados e concentrados na cidade.

O resultado é que o espaço rural não pode mais ser definido como um mero não-urbano ou não-cidade. A distinção clássica de dicotomia cede lugar à dialética. Abramovay (2000, p. 02) sintetiza essa transformação ao afirmar que "[...] o rural não é definido por oposição e sim na sua relação

com as cidades".

Essa perspectiva obriga-nos a abandonar critérios fixos e a focar nos fluxos: de pessoas (como na proliferação de chacreamentos irregulares), de capital e de informação, demonstrando que a transformação do campo está ligada às dinâmicas urbanas.

A complexidade gerada pela indistinção funcional e territorial entre urbano e rural levou ao surgimento de novos termos para capturar tantas transformações. Entre eles, surge a ideia de um "Novo Rural" (Silva, 1999), conceito cunhado para descrever a realidade multifacetada do campo:

"novo rural", como o temos denominado, compõe-se basicamente de quatro grandes subconjuntos, a saber:

- a) uma agropecuária moderna, baseada em commodities e intimamente ligada às agroindústrias, que vem sendo chamada de o agribusiness brasileiro;
- b) um conjunto de atividades de subsistência que gira em torno da agricultura rudimentar e da criação de pequenos animais, que visa primordialmente manter relativa superpopulação no meio rural e um exército de trabalhadores rurais sem terra, sem emprego fixo, sem qualificação, os "sem-sem" como já os chamamos em outras oportunidades, que foram excluídos pelo mesmo processo de modernização que gerou o nosso agribusiness

c) um conjunto de atividades não-agrícolas, ligadas à moradia, ao lazer e a várias atividades industriais e de prestação de serviços; e

d) um conjunto de "novas" atividades agropecuárias, localizadas em nichos específicos de mercados (Silva, 1999, p. ix, grifo nosso).

O Novo Rural é, em essência, a concretização territorial da ideia de que o campo é definido em sua relação com as cidades (Abramovay, 2000) e que o urbano extrapola seus próprios limites (Bernadelli, 2010). Assim, o campo deixa de ser o lugar do trabalho material (Lefebvre, 2001) para se tornar um espaço de serviços, lazer, inovação e pluriatividade, impelindo-nos a refletir a respeito dos valores que permeiam esse contexto, são de fato rurais? Endlich (2010) nos faz uma pertinente provocação ao indagar:

É preciso problematizar acerca dessas novas atividades no campo; entendidas como do *novo rural*. A proposta de volta ao campo e revalorização da natureza são valores rurais? Esse retorno ocorre de uma perspectiva urbana. Ele só é aceitável, por parte da sociedade, tendo em vista o conforto, a acessibilidade, o vínculo com a cidade e com a mídia que veicula valores urbanos. Ou será que as pessoas voltariam para o campo sem eletrecidade e outros confortos, já incorpora-

dos como necessidades, com base em referenciais urbanos? O que impulsiona atividades consideradas como do *novo rural*? A demanda é basicamente urbana (Endlich, 2010, p. 29).

A intensificação da urbanização contribuiu para a intensificação da relação urbanidade-ruralidade (Lefebvre, 2001), dissolvendo a dicotomia rígida entre os dois extremos e impondo o reconhecimento de um *continuum* rural-urbano (Abramovay, 2000).

A expansão acelerada do urbano sobre o campo não apenas absorve áreas produtivas, como também cria vastas zonas de transição onde as lógicas urbanas de mercado e as lógicas rurais de produção e apropriação se hibridizam e se conflitam.

Nesse contexto de fluidez territorial, torna-se crucial identificar os espaços de mediação, aqueles lugares onde a exclusão social e a informalidade territorial se manifestam de forma aguda, expondo as falhas do planejamento estatal em ambas as esferas.

Para as grandes cidades e metrópoles, os apontamentos de Lefebvre (2001), a respeito de países subdesenvolvidos, nos dá uma contribuição interessante ao tratar das favelas como um espaço de mediação entre cidade e campo, onde "campo-

neses sem posses ou arruinados afluem para as cidades afim de nelas encontrar trabalho e subsistência” (p. 17), funcionando como um complexo de informalidade que se choca com a rigidez do mercado imobiliário formal, sendo uma manifestação da exclusão habitacional dentro do tecido urbano consolidado.

Diante dessa análise, a questão que se impõe é: seria então os chacreamentos clandestinos o espaço meio entre cidade e campo nas pequenas e médias cidades? A dinâmica territorial sugere que sim, pois, enquanto a favela surge pela pressão interna e densidade na metrópole, o chacreamento clandestino emerge na periferia das cidades menores pela expansão horizontal sobre as glebas rurais.

Estes loteamentos irregulares são a solução informal encontrada por setores da população que buscam terra para moradia ou produção, agindo como a fronteira imediata do crescimento urbano. Eles convertem a paisagem ancestral do Brasil agrário, marcada pela concentração fundiária e pela escassez de solo acessível, em um problema urbano-rural que é facilitado pela ineficácia dos instrumentos de planejamento terito-

rial e pela atuação predatória do mercado imobiliário especulativo na franja das cidades.

Dessa forma, tanto a favela na metrópole, quanto o chacreamento clandestino nas cidades menores, cumprem a função análoga de serem o território da informalidade, onde se expressam as desigualdades históricas de acesso à terra, adaptadas à escala urbana. Murillo Marx (1991) concede uma importante contribuição ao destacar que as cidades brasileiras são frutos dessa herança fundiária:

A formação, a conformação e a transformação de nossas cidades reflete também um certo tipo de apropriação do solo, que se impôs logo de início, perdurou por mais de três séculos e se exauriu, ou foi substituído por outro, ao longo do século XIX. Da concessão das terras da Ordem de Cristo, da Coroa, passou-se ao regime da compra e venda. Do grande concessionário de latifúndios ou do pequeno de chãos citadinos alcançou-se o humilde ou o soberbo proprietário. O surgimento da rede urbana e de cada um de seus elos dependeu do sistema sesmial e, agora, de sua recente superação. O tecido urbano, não somente viário, mas antes parcelar, expressou a antiga e a nova maneira de domínio fundiário. O evoluir de cada centro nosso e de todos em conjunto exprime essa ruptura crucial (Marx, 1991, p.136).

Os chacreamentos clandestinos demonstram que, mesmo em centros menores, a lógica da segregação social não desaparece, apenas se manifesta de maneira dispersa e menos densa, ilustrando a dificuldade do poder público, em especial os municípios, em regulamentar o uso da terra, seja ela urbana ou rural, permitindo que o acesso ao solo permaneça ditado pela lógica da exclusão herdada do latifúndio.

A ascensão dos chacreamentos clandestinos na interface urbano-rural é um fenômeno complexo que ilustra como a lógica urbana de mercado se apropria do espaço rural. Esse processo reforça a observação de Beaujeu-Garnier (1997, p. 441) de que a "maior parte das transformações agrícolas só foram possíveis graças aos capitais e às inovações vindas da cidade".

No caso dos chacreamentos, essa influência urbana não se manifesta primariamente como inovação agrícola, mas sim como a extensão do mercado imobiliário e da especulação de terras.

No bojo dessa transformação, o corretor de imóveis e as imobiliárias atuam como agentes ativos na conversão do solo rural, muitas vezes

com baixa produtividade agrícola, em mercadoria imobiliária urbana fragmentada. Eles são os intermediários que captam o capital excedente da cidade ou o sonho de consumo por natureza acessível da classe média e, de forma clandestina ou irregular, parcelam o latifúndio original em pequenas glebas.

A informalidade torna-se, inclusive, um atrativo comercial explorado pelos corretores para viabilizar o negócio rapidamente, ignorando regulamentos municipais, como Planos Diretores e diversas legislações ambientais e sanitárias.

Essa atuação produz um novo espaço segregado, transformando a terra em um ativo de valorização especulativa, utilizando as características do ambiente rural (a tranquilidade, a natureza, a paisagem) como atrativos de venda, como é possível evidenciar nos diversos anúncios na internet vendendo chácaras clandestinas em Alfredo Marcondes-SP (Figuras 11 e 12).

Durante os dois anos em que os chacreamentos clandestinos em Alfredo Marcondes-SP foram analisados por meio da presente pesquisa (2024 e 2025), houve uma busca constante em sites de imobiliárias, re-

des sócias de corretores de imóveis que atuam na região e demais plataformas de anúncios (site OLX) para averiguar como tais chácaras são ofertadas.

Algo que sempre chamou atenção foi o fato de nenhum anúncio conter menção sobre a condição de venda desses empreendimentos, ou seja, não há a informação de que a transação se dá por meio de contratos de gavetas, com a ausência absoluta de registro público que ateste a propriedade.

Em contrapartida, verificou-se que é uma constante a valorização dos atributos naturais típicos do campo, como podemos ver nos anúncios das Figuras 11 e 12, onde há as frases: “um verdadeiro paraíso esperando por você”, “venha ser feliz”, “pé de coco produzindo e várias árvores”.

Essa situação nos impele a questionar em que medida o exercício profissional desses atores está sendo realizado de forma apropriada.

O Código de Ética dos Corretores de Imóveis (Resolução COFECI 326/92) exige que o profissional atue com lealdade, probidade e honestidade:

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em

relação aos clientes:

I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;

II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;

III - recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral; (COFECI, 1992, p. 02).

A venda de um imóvel irregular (sem matrícula individualizada, sem infraestrutura básica garantida e sem aprovação legal) não expõe o comprador a riscos jurídicos, como também a perda do investimento ou a impossibilidade de construir legalmente?

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979) estabelece que parcelar o solo para fins urbanos sem autorização prévia dos órgãos competentes é crime. O corretor/ imobiliária que conscientemente participa dessa venda não está, portanto, se associando a essa prática?

O mercado imobiliário, atento a demanda de lazer e a esse peculiar movimento de acesso à terra, apropriou-se dessa nova modalidade de propriedade, transformando as áreas de transição entre urbano e rural em um potente mecanismo de lucro, vendendo a ideia de “proximidade da na-

omitido

16 de abril de 2024 · 🌐

Chácara à Venda há 20 minutinhos de Presidente Prudente.

Um verdadeiro Paraíso esperando por você.

Localizada em Alfredo Marcondes,
Possui duas suítes e uma área de lazer incrível.

"Na incerteza do amanhã, escolha o hoje pra ser feliz"

Venha ser feliz neste paraíso!

(18) omitido

#chacara #vendas #corretor #corretordeimoveis #imobiliaria #casa #terreno #piscina #campo #casadecampo #paraíso #imoveis #vidanocampo 🌿

Observação: Números de telefones, do conselho de classe profissional e nome da empresa/ profissional foram omitidos pelo autor.

Figura 11- Anúncio ofertando chácara em Alfredo Marcondes-SP
Fonte: Marketplace/ Facebook, 2024.

omitido

17 de abril de 2024 · 🎧 Day by Day · Fiji Blue · 🌐

Descrição:chácara A Venda

Valor : R\$600.000

3 quartos 3 banheiros – Casa

Rodovia Júlio Budisk, Alfredo Marcondes - SP

Vendo ou troco chácara

bem localizada bem feita toda murada toda rebocada os muros .

Tem 3 quartos 2 closets 1 suíte sala cozinha 3 banheiros .

Closet com guarda roupa embutido cozinha embutida .

Fica na rodovia Júlio budiski a dois quilômetros de Alfredo Marcondes.

Chácara com 800 metros sendo 200 metros de construção .

Tem pé de coco já produzindo

Pé de manga já produzindo várias árvores .

Sistema de câmeras e alarme.

📞 Agenda Sua Visita!!!

omitido

creci omitido



Figura 12-
Anúncio
ofertando
chácara em
Alfredo
Marcondes-SP
Fonte:
Marketplace/
Facebook,
2024.

Observação: Números de telefones, do conselho de classe profissional e nome da empresa/ profissional foram omitidos pelo autor.

natureza” e “calmaria do campo”, ao mesmo tempo que fomenta a fragmentação do território e dificulta a gestão dos municípios.

Esse processo não é feito de forma velada, a quantidade de anúncios ofertando chácaras clandestinas é impressionante, o que nos leva a concluir que a prática é recorrente, pois foi normalizada em diversas plataformas de compra e venda, especialmente de veiculação online.

Além da atuação dos corretores de imóveis e imobiliárias, nota-se a quantidade expressiva de anúncios elaborados pelos próprios donos das chácaras, anúncios com essa característica são ainda mais recorrentes, tanto na internet (Figura 13), como em placas instaladas nas glebas (Figuras 14 e 15), esse cenário nos permite refletir sobre alguns pontos que intensificam a venda direta:

1-Alta Rotatividade da Posse.

Em muitos casos, essas chácaras não são adquiridas para moradia definitiva, mas sim como investimento especulativo. O proprietário original vendeu uma gleba rural grande de forma ilegal; o primeiro comprador revende rapidamente para realizar o lucro; e o próximo comprador faz o

mesmo e assim por diante.... Isso cria uma cadeia de especulação baseada na promessa de valorização mesmo com a irregularidade jurídica.

2-Desconfiança no Mercado Formal e Custo de Intermediação.

A venda direta é uma tentativa de evitar a comissão. Além disso, há uma desconfiança mútua no mercado: o vendedor sabe da irregularidade e pode temer que um corretor recuse a intermediação.

3-Falha na Fiscalização.

A imensa quantidade de anúncios diretos expõe a ausência de fiscalização por parte das prefeituras, do Ministério Público e órgãos de classe. A facilidade com que o parcelamento irregular ocorre incentiva a venda direta, pois o risco percebido é baixo para o vendedor não profissional.

4-Crescimento do Consumo do "Novo Rural"/ intensificação do “continuum”.

A grande oferta de chácaras, impulsionada pelos donos, atende a uma demanda crescente por espaços bucólicos, especialmente para fins de lazer ou moradia temporária. O proprietário vende o produto que o mercado quer: um pedaço de terra com

ar de campo, ignorando a burocracia.

5-Vulnerabilidade do Comprador

O anúncio direto pelo proprietário tende a omitir os riscos jurídicos e a ausência de infraestrutura, como rede de esgoto, água tratada ou acesso adequado, o comprador fica altamente vulnerável à fraude, à perda do imóvel em eventual ação de desapropriação ou demolição (se o loteamento for embargado) e aos custos futuros de regularização.

O fenômeno dos chacreamentos clandestinos é fomentado por diversos atores, formais e informais, que fazem uso da alta demanda para promover o parcelamento especulativo do solo. Neste capítulo buscou-se evidenciar como imobiliárias/corretores de imóveis atuam nessa seara, entretanto diversos agentes ainda precisam ser analisados, de modo a esmiuçar como esse processo cresce a ritmos preocupantes. Face a essa realidade complexa, é fundamental conhecer de forma mais detalhada o município do qual se debruça o presente trabalho. Assim, o próximo capítulo busca trazer uma síntese do processo de formação de Alfredo Marcondes-SP e discutir seu papel

na atual rede urbana, espera-se demonstrar como transformações de diversas magnitudes, até mesmo a nível internacional, modificam a paisagem dessa pequena cidade repleta de chacreamentos clandestinos e, portanto, desafios.

Figura 13-
Anúncios ofertando chácaras em Alf.Marcondes-SP
Fonte: Marketplace/Facebook, 2025.

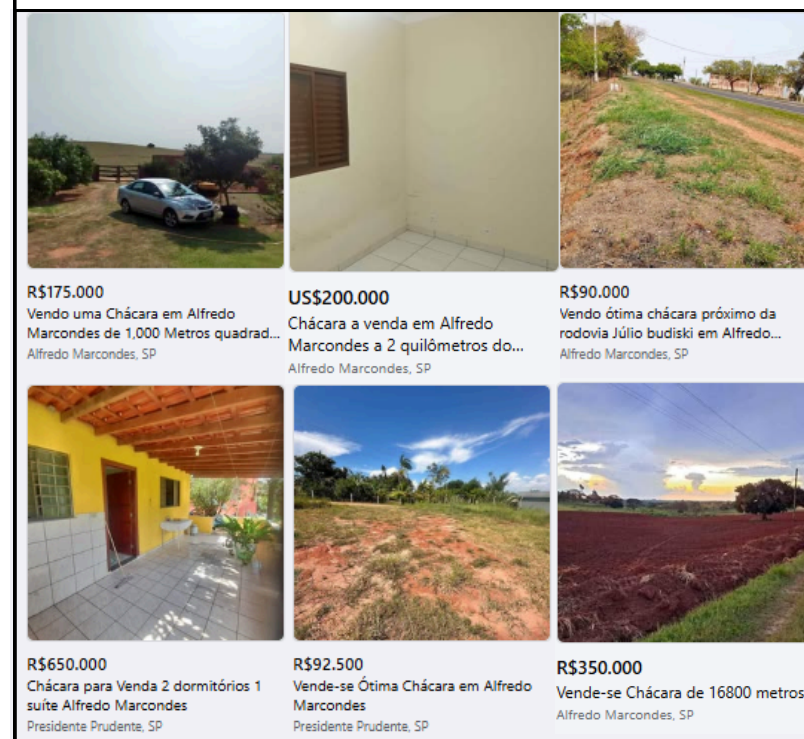


Figura 14-
Placas ofertando chácaras em Alfredo Marcondes-SP
Fonte: Fotografadas pelo autor entre 2024 e 2025 .



Observação: Números de telefone, presente em todas as placas, foram omitidos pelo autor.

Figura 15-
Placas ofertando chácaras em Alfredo Marcondes-SP
Fonte: Fotografadas pelo autor entre 2024 e 2025 .



Observação: Números de telefone, presente em todas as placas, foram omitidos pelo autor.

6. o lugar: mudanças em curso na paisagem

Alfredo Marcondes (Figura 17) é um município brasileiro localizado na porção oeste do interior do Estado de São Paulo, é uma das 56 cidades que compõe a mesorregião de Presidente Prudente, distando 605 km da capital São Paulo (ALFREDO MARCONDES, 2024).

A ocupação do extremo Oeste Paulista está estritamente relacionada com a chegada dos trilhos ferroviários na região, tratada durante muito tempo como "Vale do Paranapanema", sendo que após a implantação da ferrovia passou a denominar-se "Alta Sorocabana" (Costa; Ghirardello, 2018).

É importante destacar que a interiorização da produção agrícola, propiciada pela ferrovia causou um impacto sem precedentes na paisagem, especialmente no bioma onde está inserido Alfredo Marcondes, a Mata Atlântica:

A ferrovia foi um imenso avanço na paisagem desembaraçada de quaisquer rastros além dos de pés humanos e cascos de gado e montaria. Embora estes tivessem necessariamente evitado

caminhos dentro da floresta, a locomotiva era indiferente: procurava apenas os declives mais planos e os traçados mais diretos; a derrubada de floresta era uma despesa menor. A Mata Atlântica estava, pois, diretamente na trilha do que era tomado como prodresso no século XIX (Dean, 1996, p.226).

Nesse processo de ocupação, destaca-se a principal cidade da região, Presidente Prudente, fundada em 1917 e que se localiza a cerca de 30 km de Alfredo Marcondes-SP. Segundo o site da própria prefeitura municipal, a história de Alfredo Marcondes-SP remonta a figura de Alfredo Soares Marcondes, irmão de um dos pioneiros de Presidente Prudente, o Cel. José Soares Marcondes.

Alfredo Soares Marcondes foi responsável por adquirir no ano de 1929 as terras onde localiza o município, iniciando uma primeira povoação à qual nomeou Patrimônio de São Benedito. Atraídos pelas terras férteis da região, outros agricultores passaram a comprar propriedades no entorno do povoado, fortalecendo assim a economia e possibilitando a transição de



Figura 16-
Igreja Matriz
de São
Benedito,
Alf Marcondes-
SP.

Fonte: Araujo,
2022, p. 152



Figura 17-
Localização de
Alfredo
Marcondes-SP
O trânsito de
escalas revela
um território
ocupado,
paisagem em
transformação
Fonte: Araujo,
2022, p.107.

Patrimônio para distrito da cidade de Presidente Prudente em 1938.

Com a elevação a distrito, o antigo patrimônio de São Benedito passou a chamar-se Alfredo Marcondes, em homenagem ao seu fundador. Devido à atuação da dispersa população de lavradores o povoado desenvolveu-se, alcançando sua emancipação em 1948.

O fato de a primeira povoação acontecer apenas em 1929, doze anos após a fundação de Presidente Prudente, leva-nos a entender a importância de outras culturas agrícolas no processo de formação de Alfredo Marcondes. Nesse momento, o café já estava em decadência, seja pela crise internacional, o cansaço das terras arenosas da região e as geadas que acabavam com as lavouras. Com a crise do café, a troca pelo algodão e amendoim foi inevitável, ajudada por condições nacionais e internacionais. O algodão trouxe à região empresas estrangeiras que se instalaram nas cidades do oeste paulista (PRESIDENTE PRUDENTE, 2021).

É nesse contexto em que se insere a atuação dispersa dos muitos agricultores responsáveis pela primeira ocupação do território marcondense, a maioria deles imigrantes europeus

vindos para o Brasil no séc. XX.

O amendoim e a produção de algodão impulsionaram o crescimento do município, além de outras culturas de subsistências, como o feijão e a produção leiteira (Figuras 18 e 19).

Nota-se o enorme vínculo do município com a atividade agrícola, relação esta que pouco a pouco foi sendo alterada pela própria dinâmica



Figura 18 -
Embarque
de Amendoim
em Alf. Marcondes-SP.
Fonte: Grupo
Recordando
Alfredo
Marcondes/
Facebook,
Década de
1940.



Figura 19 -
Embarque de
Algodão em
Alf. Marcondes-SP.
Fonte: Grupo
Recordando
Alfredo
Marcondes/
Facebook,
Década de
1940.

da urbanização brasileira.

A partir da década de 50 é possível perceber que Alfredo Marcondes passa por mudanças bruscas na sua densidade populacional, resultado do intenso esvaziamento do campo, processo que ocorreu a nível nacional.

Há meio século atrás (1940), a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por se-

te vezes e meia. Hoje, a população urbana passa dos 77%, ficando quase igual à população total de 1980 (Santos, 2005, p.31).

O quadro 01 ilustra a evolução da população e a taxa de urbanização brasileira, foi adicionado também os dados relativos à Alfredo Marcondes. Nos anos 50 a população marcondense era cerca de 4 vezes maior que em 2010. É possível notar que essa redução acontece até meados de 1990, quando a população total dimi-

Quadro 01- Evolução da população e taxa de urbanização brasileira, acrescido dos dados de Alfredo Marcondes-SP

BRASIL				ALFREDO MARCONDES-SP		
ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	ÍNDICE DE URBANIZAÇÃO	POPULAÇÃO		
				URBANA	RURAL	TOTAL
1940	41.326.000	10.891.000	26,35	...	...	...
1950	51.944.000	18.783.000	36,16	...	...	16.054
1960	70.191.000	31.956.000	45,52	...	...	7.638
1970	93.139.000	52.905.000	56,80	2.009	4.858	6.917
1980	119.099.000	82.013.000	68,86	2.104	2.205	4.318
1991	150.400.000	115.700.000	77,13	2.290	1.203	3.503
2000	169.799.170	137.953.959	81,25	2.672	1.025	3.684
2010	190.755.799	160.925.804	84,36	3.255	636	3.891
2022	203.080.756	177.508.417	87,41	3.741	704	4.445

Fonte: Santos, 2005 p.32, adaptado por Rampazzo, 2010, p. 26; IBGE (Censos Demográfico de 2022), adaptado pelo autor, 2025.

nuiu significativamente, chegando a 3.503 habitantes. Segundo Rampazzo (2012):

uma dinâmica que pode explicar esta configuração é o próprio deslocamento da população para as grandes metrópoles durante este período a fim de buscar facilidade de emprego ensejando, dentre outros, melhores condições de vida. Com isso, as pequenas cidades, como é o caso de Alfredo Marcondes/SP, acabavam por perder habitantes devido à migração da população para cidades maiores e em plena expansão produtiva durante estas décadas, por exemplo (Rampazzo, 2012, p. 26).

No contexto dos anos 60, no âmbito nacional, assume importância as novas relações sócioespaciais capitalistas, atribuindo novas funções para as cidades, e nesta dinâmica “- industrialização e a urbanização”- tornam-se um só processo (Deák 1999, p.16).

A partir dos anos 90 a população de Alfredo Marcondes volta a crescer novamente, porém em proporções menores do que a diminuição da população nas décadas anteriores. Esse crescimento pode estar relacionado com o processo de industrialização, que em Alfredo Marcondes foi fomentado por duas grandes empresas (Figuras 20 e 21), uma que produz móveis religiosos e outra que

confecciona uma ampla gama de equipamentos de áudio automotivo, incluindo módulos amplificadores, alto-falantes, drivers e tweeters, distribuindo e revendendo esses itens para múltiplos mercados internacionais. As empresas trouxeram uma considerável diversificação produtiva para a cidade e vem, ano após ano, aquecendo economia local.

A fixação dessas empresas injetou dinamismo econômico no município, atraindo novos trabalhadores e suas famílias, contribuindo para o salto populacional registrado no Censo de 2022. Essa dinâmica, num primeiro momento, sugere que o incremento populacional ocorreu predominantemente no tecido urbano, como reflexo direto da oferta de empregos.

Todavia, os dados de desagregação rural e urbana do último censo demográfico (2022) são significativos, pois diante do crescimento total da população, da atuação industrial e da exacerbada proliferação dos chacreamentos, especialmente como atestam as imagens de satélite, sobrepõe-se a seguinte dúvida: Será que a partir de 2010, o crescimento da população rural — algo que contraria até mesmo a tendência nacional — acontece em Alfredo Marcondes, em partes, devido a esses chacreamen-

tos clandestinos?

A análise dos dados demográficos de Alfredo Marcondes, confrontada com a série histórica apresentada na tabela, revela um ponto de inflexão curioso no Censo de 2022. Enquanto o Brasil consolidou seu perfil urbano com uma taxa de urbanização de 87,41%, e a própria cidade de Alfredo Marcondes vinha trilhando um caminho de esvaziamento do campo — caindo de 4.858 habitantes rurais em 1970 para apenas 636 em 2010 —, os números de 2022 mostram um inesperado aumento da população rural, que saltou para 704 pessoas.

Este fenômeno interrompe uma tendência de queda que durava décadas e ocorre justamente em um período onde a mecanização agrícola e a concentração fundiária costumam expulsar o pequeno produtor do campo. É nesse cenário que a hipótese do chacreamento clandestino ganha força como peça para explicar a estranheza estatística.

Em Alfredo Marcondes, o aumento de aproximadamente 10% na população rural entre 2010 e 2022 sugere que o campo está consolidando-se como um espaço de produção agrícola familiar? Ou evidencia com mais intensidade um espaço de consumo de natureza e de expansão ha-

bitacional desordenada?

A coincidência entre o aumento da população rural em Alfredo Marcondes e a latência desse fenômeno na região indica que os dados do Censo de 2022 podem ser reflexos estatísticos de uma ocupação irregular que o poder público ainda não conseguiu disciplinar.

Portanto, o fenômeno inusitado apontado na tabela pode não representar simplesmente o fortalecimento do setor primário ou uma fixação do homem no campo por vias tradicionais. Ele é, muito provavelmente, o sintoma de uma pressão urbana que transborda os limites legais da cidade. O chacreamento altera o perfil demográfico local e cria novos desafios de gestão territorial. Sem uma política de fiscalização rigorosa e de planejamento urbano que considere essa transição entre o rural e o urbano, Alfredo Marcondes verá esse crescimento populacional rural se converter em problemas ambientais e sociais, resultado de um processo de fragmentação desordenada do seu território.

Entretanto, ainda assim, é importante destacar que a ausência de dados mais robustos impede uma conclusão definitiva sobre o impacto contemporâneo dos chacreamentos, tor-

nando a questão uma importante nuance para a análise do problema. A suposição de que a população rural possa ter aumentado devido aos chacreamentos é pertinente, mas complexa. Isso se deve especialmente porque, embora o processo de parcelamento irregular de glebas rurais seja uma realidade latente, a diversidade de uso desses locais introduz uma limitação estatística significativa.

Não basta apenas o crescimento físico das ocupações, é preciso que ele se traduza em população rural permanente. Como os chacreamentos são espaços multifuncionais que abrigam tanto a moradia permanente, como a segunda moradia ou o aluguel esporádico, a contribuição desses empreendimentos para o aumento da população rural efetiva torna-se ambígua, porém mesmo diante da dificuldade de quantificar essa contribuição, os dados do Censo mais recente são um forte indício de que esse processo de ocupação pode sim, ser capaz de mudar a dinâmica demográfica da cidade, juntamente com outros fatores, como a atuação das empresas citadas (Figuras 20 e 21), que trouxeram mudanças perceptíveis especialmente na malha urbana.

É interessante ressaltar o aumen-

to da frota de veículos no município e o surgimento de pequenos empreendimentos imobiliários destinados ao aluguel, como o surgimento de casas geminadas, algo raro de se ver no município até meados dos anos 2000.

Nos chacreamentos visitados foi possível presenciar, em diversos momentos, varais para a secagem de roupas, das quais foi possível distinguir os uniformes dessas empresas, possibilitando-nos inferir que há moradores dos chacreamentos que trabalham nesse setor.

Vale atestar como as dinâmicas internas da cidade vão se alterando ao longo do tempo. Atualmente, apesar da produção de batata-doce e da produção de gado bovino serem muito importantes para a economia da cidade, a presença das empresas criou novas relações de trabalho, além de contribuir para mudanças significativas na malha urbana da cidade.

Corrêa (1999), no tocante à globalização, aponta que as cidades pequenas passaram por um processo de refuncionalização a partir do século XX, mudanças que se materializaram de duas formas: através de uma perda de centralidade e o segun-

Figura 20 - Fábrica de acessórios para som automotivo em Alfredo Marcondes. Com cerca de 1.000 funcionários a empresa traz renda para grande parte da população ativa da cidade, destacando jovens e mulheres. Fonte: Site Taramps, 2021.



Figura 21 - Fábrica de móveis religiosos em Alfredo Marcondes. A empresa atende todo o Brasil e é referência no segmento de móveis de madeira, especialmente para igrejas católicas. Fonte: Site Delucas Móveis, sem data.



[...] diz respeito à transformação do pequeno núcleo em razão do surgimento de novas atividades, induzidas de fora ou criadas internamente, que conferem uma especialização produtiva ao núcleo preexistente, inserindo-o, diferentemente, na rede urbana e nela introduzindo uma complexa divisão territorial do trabalho (Corrêa, 1999, p. 50).

A busca histórica que foi exposta é crucial para evidenciar que as cidades pequenas passaram por várias mudanças nos últimos anos, somado a isso, o resgate do passado explicita como a paisagem é dinâmica e mutável, uma acumulação de tempos que agrega em si as dinâmicas do cotidiano.

As Figuras 22 e 23 a seguir são figuras-fundo que evidenciam a disposição dos edifícios e dos usos predominantes em Alfredo Marcondes, a partir desse recurso é possível visualizar a malha urbana do município, demonstrando o padrão de assentamento e a densidade construtiva do núcleo urbano.

É importante mencionar que nessa análise, mesmo focada no adensamento legalmente urbanizado, já é possível constatar o surgimento de parcelamentos dispersos e de baixa densidade, como se pode notar pelas casas espalhadas em todas as direções e franjas urbanas, especialmente nas redondezas da rodovia

SP 501, Júlio Budisk, trata-se, em partes, dos chacreamentos mais próximos da malha urbana consolidada. A seguir veremos que eles não se restringem a essa localidade, mas se difundiram por todas as direções do município, extrapolando inclusive o perímetro urbano da cidade, expondo uma paisagem repleta de contradições.



Figura 22 -
Edifícios de
Alfredo
Marcondes
Fonte: Araujo,
2022, p. 54.

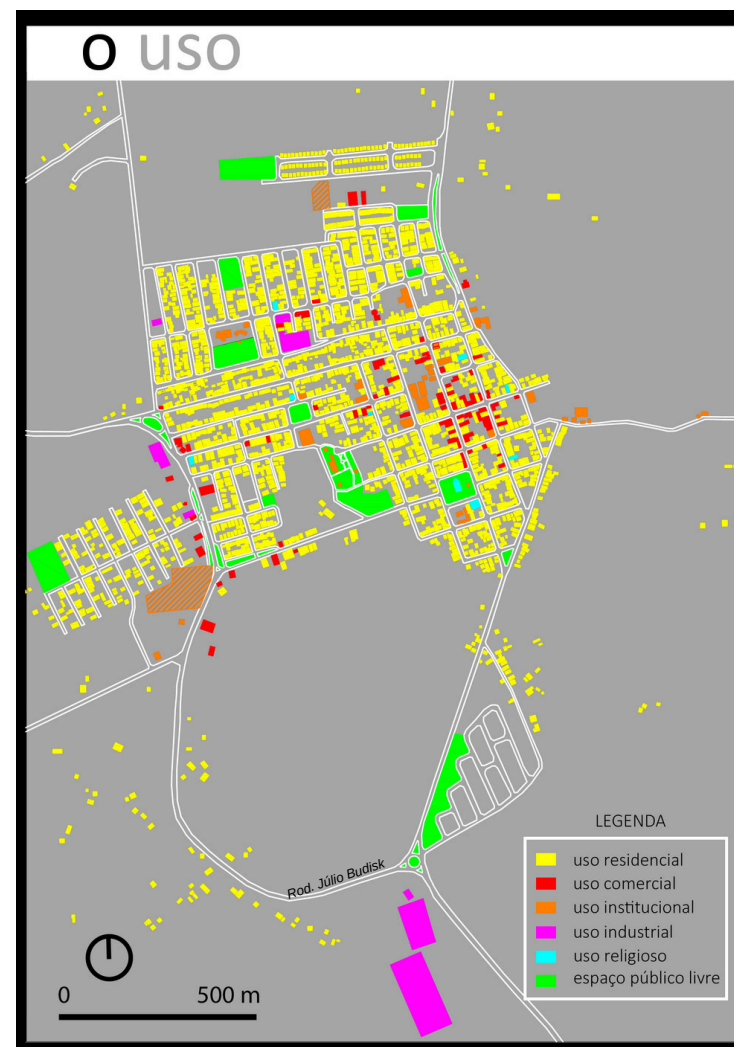


Figura 23-
Uso e
ocupação dos
Edifícios de
Alfredo
Marcondes
Fonte: Araujo,
2022, p. 55.

7. os chacreamentos clandestinos: entrave legal

O chacreamento rural é uma modalidade de reconfiguração da ocupação do solo, decorrente de um fenômeno social e imobiliário que promove “a proliferação de pequenos lotes rurais” (Frasson; Gomes; Barbado, 2022, p. 272).

Tal prática surge em um contexto de revalorização do campo, motivado pela deterioração da qualidade de vida nas cidades e pela busca, por parte de setores da sociedade, por novas oportunidades lucrativas, migrando os investimentos para o espaço rural (Frasson; Gomes; Barbado, 2022).

Nesse contexto, como vimos no capítulo anterior, há uma forte atuação do mercado imobiliário que, na ausência de fiscalização do poder público e em sintonia com certos proprietários de terras – dispostos a fazer a subdivisão de suas terras – atuam com um objetivo claro: concretizar a obtenção de maiores lucros. Há, portanto, a ação de um agente urbano (corretores, imobiliárias) em consonância com os interesses de um agente rural (proprietário da

terra), juntos esses atores difundem a fragmentação do município e corroboram com a contradição de usos do solo (Dantas, 2017). O processo é essencialmente marcado pela subdivisão de propriedades rurais de grande porte, as quais são subsequentemente fracionadas em diversas unidades de dimensões reduzidas, em Alfredo Marcondes-SP esse tamanho geralmente varia entre 1.000 (mil) a 2.000 (dois mil) metros quadrados.

A finalidade primária desses novos lotes é a utilização para lazer, recreio, veraneio e fixação de residência, o que levou o fenômeno a ser popularmente conhecido por diversas denominações, como sítios de recreio, condomínios de chácaras ou loteamentos rurais (Frasson; Gomes; Barbado, 2022), todos convergindo para um viés de ocupação que se afasta da função produtiva inerente ao imóvel rural.

O cerne da discussão acadêmica e jurídica sobre o tema



Figura 24-
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.

reside no imbróglgio legal que circunda o chacreamento, uma vez que a prática de fracionamento do solo rural abaixo dos limites estabelecidos pela lei gera significativas contradições entre a legislação de parcelamento do solo rural e o conceito de propriedade juridicamente aceito (Dantas, 2017).

A legislação brasileira, especialmente o Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/1964), é rigorosa ao determinar o uso e o parcelamento do solo rural, esse rigor busca resguardar a preservação ambiental e, principalmente, a exploração racional e adequada de atividades agrícolas, pecuárias ou agroindustriais (Frasson; Gomes; Barbado, 2022, p. 280; BRASIL, 1964).

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam (BRASIL, 1964).

O Estatuto da Terra regulamenta os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais. Conforme a lei citada, “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural” (BRASIL, 1964), este definido como uma unidade de medida agrária que visa garantir a viabilidade econômica das propriedades rurais, levando em consideração sua localização, tipo de exploração e condições de aproveitamento (BRASIL, 1964).

Do Módulo Rural, deriva-se outro índice denominado Fração Mínima de Parcelamento (FMP), este “corresponde a menor área, em hectares, que um imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido para constituição de novo imóvel rural (INCRA, 2022).

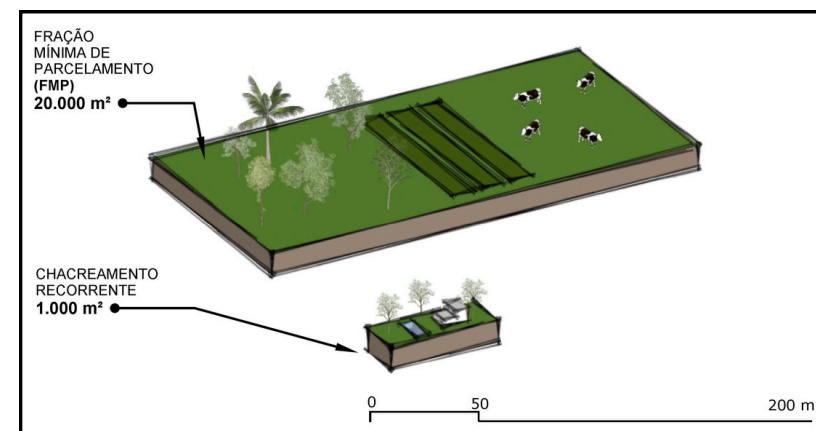
Cada município, diante de suas características, possui um valor específico para a FMP, variando de 2 ha (hectares) a diante.

Em Alfredo Marcondes — cuja FMP é de 2 ha (20.000 m²) — o tamanho mais recorrente dos chacreamentos fica próximo aos 1.000 m², ou seja, uma área 20 (vinte) vezes menor daquela preconizada pela legislação. A Figura 25 foi elaborada com o intuito de evidenciar visualmente a discrepância entre o parcelamento legal e o que frequentemente é executado em Alfredo Marcondes-SP e em diversas outras cidades.

No Brasil, a disciplina do uso do

do solo rural é responsabilidade compartilhada entre União, Estados e Municípios. A União tem papel prioritário, visto que define as diretrizes da política agrária nacional e regulamenta o mercado de terras. Neste contexto sobressai a atuação do INCRA e a importância do aparato legal, em especial o Estatuto da Terra. Apesar da União possuir um sistema e legislação consolidados, a ação dos Municípios é crucial para se fazer valer o estipulado em lei, são nos municípios que a vida floresce.

Figura 25- Fragmentação da terra nos chacreamentos, elaborado pelo autor, 2025.



OBS: Hectare é uma unidade de medida agrária. É utilizada para o cálculo do tamanho de áreas agrícolas e áreas naturais. A medida é simbolizada por "ha" e a contagem não depende do formato da área. 1-hectare equivale a 10.000 metros quadrados (m²).

Embora este último seja o ente federativo mais impactado no tocante ao uso e gestão da terra rural — é em seu território que as ações se materializam — o que se observa na prática é uma cortina de omissão e negligência, ampliando desafios relacionados a gestão e ordenamento territorial. Os inúmeros chacreamentos são exemplos nítidos da ineficácia do poder municipal em disciplinar a ocupação de seu território. Conforme o Art. 53 da Lei nº 6.766/ 1979:

Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente. (BRASIL, 1979).

A subdivisão em excesso da terra é a principal característica desse processo, em Alfredo Marcondes-SP, foi possível delimitar três tipologias, conforme a Figura 26 abaixo:

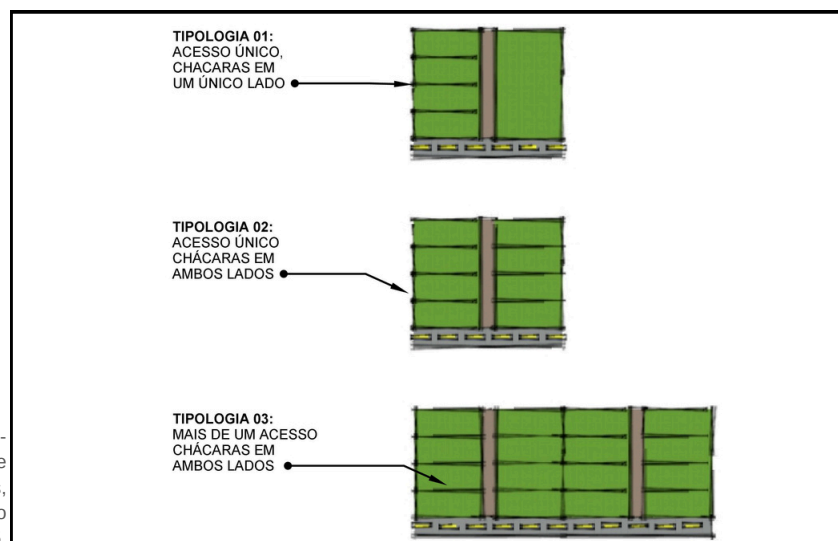


Figura 26-
Tipologias de
chacreamentos,
elaborado pelo
autor, 2025.

É oportuno ressaltar que a diversidade de uso e ocupação nos chacreamentos clandestinos é o resultado de uma complexa intersecção de fatores na fronteira urbano-rural. Essa multiplicidade de usos reflete, primeiramente, a ausência de um planejamento territorial eficaz.

A presença de chácaras de lazer (segunda moradia) se explica pela atuação do mercado imobiliário e pela especulação. Tais lotes são adquiridos por investidores ou pela classe média urbana que busca um espaço em meio a natureza, já o lote vazio, muito presente em todos chacreamentos visitados, é um ativo especulativo à espera de valorização.

Em contrapartida, a existência de chácaras destinadas à moradia permanente pode simbolizar um reflexo da exclusão habitacional urbana. A população de baixa renda, expulsa pelo alto custo do solo nas cidades, busca nesses chacreamentos irregulares a única alternativa acessível para estabelecer residência, passam a viver no imóvel antes mesmo de finalizá-lo. Para esses moradores, o lote clandestino, por mais precário que seja em termos de infra-

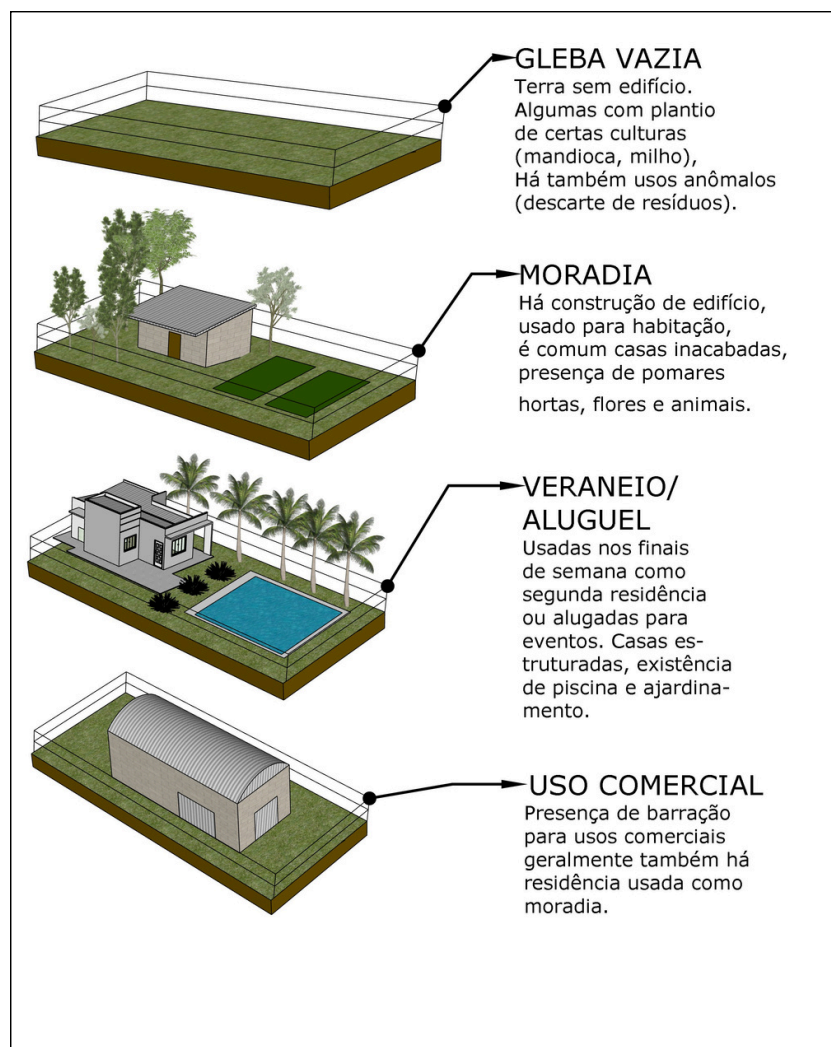
estrutura, é um bem de primeira necessidade, o que introduz uma lógica de uso totalmente diferente daquela movida pelo lazer.

Por fim, a presença de pequenas atividades comerciais (como viveiros de plantas, oficinas e depósitos) é uma adaptação socioeconômica forçada pela localização e pelo custo. O baixo custo da terra no chacreamento, embora clandestino, facilita o empreendedorismo informal de subsistência, misturando a função residencial com a produtiva ou de serviço.

Assim, a diversidade de usos revela a natureza multifacetada do chacreamento, que não é homogêneo, mas sim um mosaico de necessidades sociais (moradia), estratégias de mercado (especulação e lazer) e adaptações econômicas (pequenas empresas), todas coexistindo na informalidade territorial gerada em um espaço onde a terra e moradia não são regulamentadas.

A figura a seguir (Figura 27) é um esforço para evidenciar a multiplicidade de usos no contexto dos chacreamentos clandestinos de Alfredo Marcondes-SP.

Figura 27 - Diversidade de usos nos chacreamentos, elaborado pelo autor, 2025.



A lei que determina o perímetro urbano de Alfredo Marcondes (Lei nº 2.762/2020) estabelece que este inicia-se no Paço Municipal e estende-se por todas direções em um raio de dois quilômetros (ALFREDO MARCONDES, 2020).

Para ter uma compreensão da maneira como a lei se aplica no território, suscitou-nos a necessidade de espacializá-la visualmente (Figura 28). Constatou-se, que o perímetro urbano do município é muito mais rural do que, de fato, urbano.

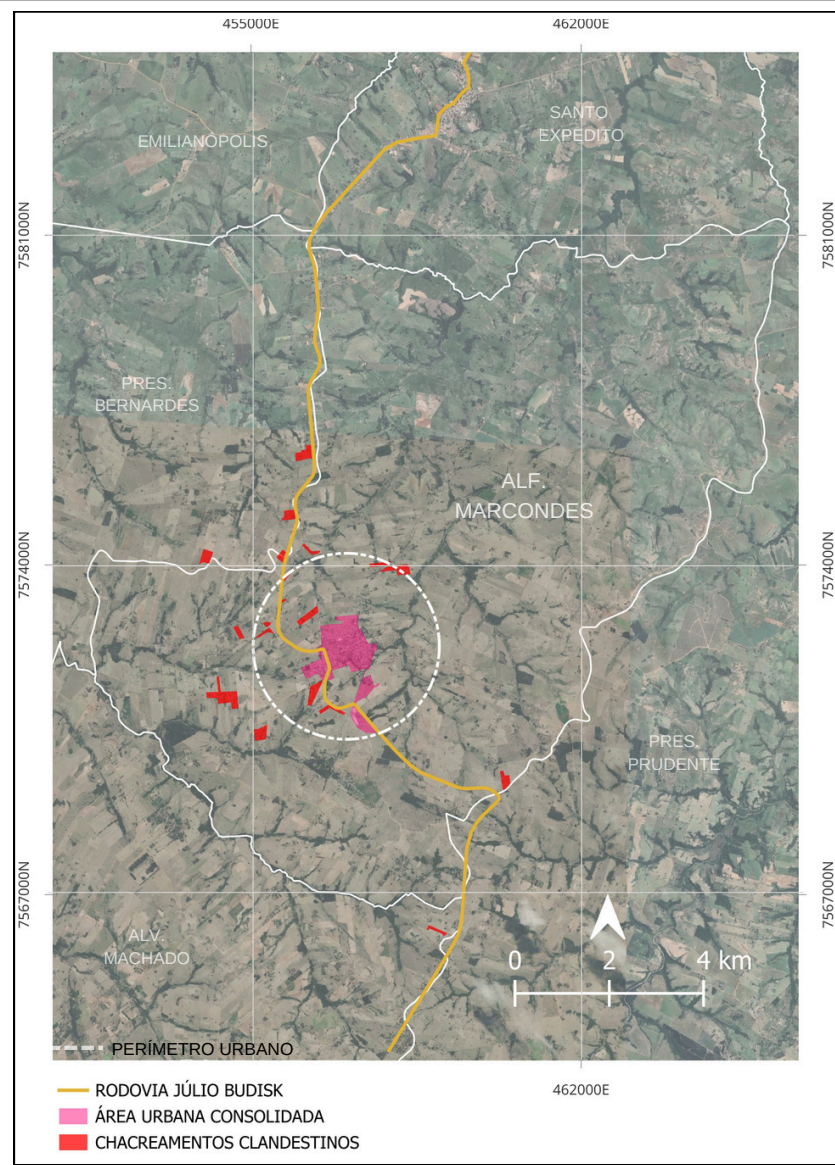
Diante desta discrepância nos cabe refletir sobre os impactos da determinação de um perímetro tão extenso. Isso não acaba incentivando a proliferação de mais chacreamentos ao redor da cidade?

Além disso, o que tem contribuído para que os chacreamentos se expandisse para além do perímetro urbano (Figura 29)? Esse vetor de expansão para além do perímetro, não é um entrave ainda maior, especialmente se no futuro surgir iniciativas para regularizá-los?



Figura 28 - Perímetro urbano de Alfredo Marcondes
Fonte: Araujo, 2022, p. 154.

CHACREAMENTOS CLANDESTINOS NO ENTORNO DE ALF. MARCONDES-SP



Juridicamente, a principal consequência do parcelamento exceder o limite permitido pelo Estatuto da Terra — no tocante as implicações legais do processo — é a criação de diversos imóveis cujo a propriedade não é legitimada por uma declaração pública que registra a transferência do bem, ou seja, não é gerada a escritura do imóvel, documento essencial para garantir que o negócio seja realizado com o princípio da boa-fé.

Nesse sentido, o Artigo 108 do Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406, de 2002) estabelece que a escritura pública é fundamental para a validade dos negócios jurídicos que visem à transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002).

Portanto, para que esses negócios produzam efeitos jurídicos, é obrigatória a lavratura de uma escritura pública em um tabelião, algo que não ocorre com os chacreamentos.

Conforme o ordenamento jurídico, os atos que resultam no parcelamento do solo rural com objetivo de ocupação urbana, em desacordo com as diretrizes do Estatuto da Ter-

ra, são considerados nulos, sendo proibido aos notários e registradores lavrar escrituras ou registrar tais atos, sob pena de responsabilidade, o Art. 8º do Sistema Nacional de Cadastro Rural (Lei Federal nº 5.868/1972) explicita essa regra:

são considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos (BRASIL, 1972).

Em busca de maiores informações a respeito desse aspecto jurídico, a presente pesquisa entrou em contato com os funcionários do Cartório de Registro Civil e Cartório de Notas de Alfredo Marcondes, foi esclarecido, como era de se imaginar, que nenhuma das chácara nos chacreamentos clandestinos analisados possui escritura pública do terreno registrada em cartório.

Ainda conforme os servidores do local, especialmente diante da impossibilidade legal, o processo é concebido por meio de um documento denominado “contrato de gaveta”¹

¹ Diferente de um contrato formal, com registro em cartório e público, o contrato de gaveta permanece privado, guardado “na gaveta” das partes envolvidas, por isso essa denominação.

O problema do contrato de gaveta se baseia na insegurança do contrato, já que por não ser realizado o Registro de Imóveis, transforma-se em fator de diversos transtornos para as partes envolvidas. O STJ, afirma que essa modalidade contratual entupiu os tribunais com milhares de processos, uma estimativa é que de todos os contratos, mais de 30% se utilizam dessa modalidade (Mota, 2019, p. 63).

É neste momento que o processo se torna duplamente irregular: primeiro por fragmentar o território rural dos municípios em dimensões inferiores a permitida; e segundo, por tratar-se de um processo realizado com o uso de um instrumento que legitima, única e exclusivamente, a insegurança jurídica existente na transferência do bem.

Assim, o maior risco recai sobre o comprador do bem, por não possuir um registro de compra e venda firmado em cartório, pode sofrer com a má fé do vendedor. Este último, por exemplo hipotético, pode vender a mesma chácara para diferentes interessados, todos com contratos de gaveta, lucrando várias vezes o valor de um único imóvel.

O processo de visita nos chacrea-

mentos é um procedimento valioso. Estar no local e conversar com as pessoas que ali vivem, fornece de forma precisa, aspectos singulares daquele cotidiano. Durante as inúmeras visitas realizadas, os moradores atestaram que o único documento que possuem é, de fato, o contrato de gaveta.

Esse documento foi fornecido por um casal de idosos, moradores de uma das chácaras visitadas, o documento foi mostrado com certo orgulho, tratava-se de uma realização ter adquirido a gleba e ter fixado residência, fruto de longos anos de trabalho.

Durante a pesquisa, sempre existiu o receio das pessoas se opuserem a tratar da documentação referente aos chacramentos, mas algo que chamou muita atenção foi o fato de todos os moradores alegarem, sem nenhuma forma de incomodo, que o documento em mãos é o contrato de gaveta.

Essa situação nos levanta algumas hipóteses: Os compradores, no ato do negócio, são informados sobre a nulidade desse registro e da impossibilidade de obter o registro do imóvel?

A naturidade das falas, geralmente proveniente de pessoas simples, evidencia um desconhecimento dos instrumentos legais necessários para legitimar juridicamente a propriedade? As pessoas sabem que o documento que tem em mãos conferem uma posse precária?

São questões instigantes que surgiram no decorrer do trabalho, trazendo nuances surpreendentes e exarcebadamente complexas.

Além do imbróglio jurídico, a ocupação do solo rural por meio de chacreamentos gera uma demanda por serviços públicos tipicamente urbanos em áreas desprovidas de infraestrutura, necessidade de pavimentação, iluminação pública, fornecimento de água potável, criticamente, a implantação de saneamento básico, o que pode acabar sobrecarregando o orçamento e a capacidade de planejamento do município, visto que o loteador não realiza essas benfeitorias, gerando um ônus significativo para a gestão municipal, especialmente a partir do momento que as pessoas passam a exigir seus direitos.

A gestão municipal é dificultada pela necessidade de fiscalizar empreendimentos que, no caso de Alfredo Marcondes-SP, não são precedidos por estudos técnicos de impacto ambiental ou de vizinhança, colocando em risco o cumprimento da função social da propriedade e a conservação dos recursos naturais (Frasson; Gomes; Barbado, 2022).

O descontrole na proliferação de diversas glebas, a falta de planejamento adequado para o descarte de resíduos, o uso dos recursos hídricos e da terra exigem um esforço constante e complexo de fiscalização, cada um desses aspectos serão abordados nos capítulos posteriores, deixando nítido o impacto ambiental negativo deixado por esses empreendimentos. As imagens a seguir (Figuras 30 a 41) são retratos da paisagem que pouco a pouco vem se consolidando no espaço rural de Alfredo Marcondes, processo que só vem se ampliando e que é pouco disciplinado pelo poder público municipal: que deveria cumprir com a responsabilidade de exercer o adequado ordenamento territorial do município.

Figura 30 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 31 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 32-
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.



Figura 33 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.





Figura 34 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 35-
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 36-
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.



Figura 37 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.



Figura 38 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 39 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo
autor, 2025.



Figura 40-
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.



Figura 41 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.

8. entrave sanitário e ambiental

A legislação Brasileira, por meio da Lei Federal nº 6.766/1979, estabelece parâmetros importantes para o parcelamento do solo urbano, condicionando os loteamentos à necessidade de prever infraestrutura básica.

Art. 2 - [...] § 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

[...]

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (BRASIL, 1979).

O objetivo da norma é garantir que o crescimento das cidades ocorra de forma ordenada, resguardando o equilíbrio ambiental e o bem-estar social. No entanto, o processo de chacreamento rural observado no entorno de Alfredo

Marcondes opera à margem desse arcabouço legal, caracterizando-se como um parcelamento clandestino de solo para fins urbanos em zona rural.

Ao ignorar os requisitos da Lei 6.766/79, esses empreendimentos eximem-se da implantação de áreas destinadas ao uso público, equilíbrio ecológico e de equipamentos comunitários necessários para a gestão ambiental. Além da norma supracitada, A Lei Federal nº 11.445/2007 estabeleceu o saneamento básico como o conjunto de quatro pilares interligados:

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - saneamento básico: conjunto de serviços públicos, infraestruturas e instalações operacionais de:

a) abastecimento de água potável: constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e seus instrumentos de medição;

b) esgotamento sanitário: constituído



Figura 42-
Descarte de lixo
ao redor de Chac-
reamentos.
Alf. Marcondes.
Tirada pelo autor,
2024.

pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias à coleta, ao transporte, ao tratamento e à disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final para produção de água de reúso ou seu lançamento de forma adequada no meio ambiente;

c) limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: constituídos pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais de coleta, varrição manual e mecanizada, asseio e conservação urbana, transporte, transbordo, tratamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos domiciliares e dos resíduos de limpeza urbana; e d) drenagem e manejo das águas pluviais urbanas: constituídos pelas atividades, pela infraestrutura e pelas instalações operacionais de drenagem de águas pluviais, transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas, contempladas a limpeza e a fiscalização preventiva das redes; (BRASIL, 2007).

A ausência de um sistema de coleta porta a porta, impõe aos moradores dos chacramentos as seguintes alternativas: transportar o lixo até pontos improvisados, realizar a inceneração ou aterramento em sua própria gleba, ou depositá-los às mar-

gens das estradas de acesso às chácaras, onde o poder público instalou lixeiras subdimensionadas e que não suportam a quantidade de resíduos que recebem, assim alguns moradores acabam por deixar seus resíduos aos pés das lixeiras cheias, o que agrava o espalhamento do lixo para áreas agricultáveis, de rebanho e de preservação permanente (APPs). O processo também é impulsionado pela ação do vento e de animais.

Sem a fiscalização municipal e diante da ausência dos rito de licenciamento da Lei 6.766/79, foi possível constatar que algumas glebas vem se transformando em verdadeiros depósitos de ferro velho, processo que está alterando drasticamente a paisagem local e os atributos físicos e químicos do ambiente rural.

O gargalo da limpeza e o manejo ineficiente dos resíduos sólidos (Art. 3º, inciso III da Lei 11.445) são as esferas que, a olho nu, apresentam o maior impacto da degradação ocasionada por esses empreendimentos.

Enquanto o morador consegue resolver individualmente o acesso à água (por meio da perfuração de poços) e a eliminação do esgoto de

sua residência (a partir da construção de fossas negras/ sépticas), a gestão do lixo, que é um serviço inerentemente complexo e coletivo, tem-se mostrado ineficiente. Assim, a ausência de serviços de limpeza coletiva eficazes vem transformando as áreas rurais da cidade em verdadeiros depósitos a céu aberto, impactando o solo, a água, a saúde das pessoas e a paisagem, esta que em suas inúmeras camadas vem relevando sinais de esgotamento.

É importante pontuar que os resíduos sólidos espalhados em detrenimento do avanço dos chacreamentos possuem natureza diversa. A maioria dos resíduos observados refere-se aos de consumo imediato, predominantemente compostos por plásticos e descartáveis de festas. Este fenômeno está intrinsecamente ligado ao uso das chácaras como espaços de aluguel para eventos e lazer. A infraestrutura de coleta instalada — lixeiras comunitárias nas entradas — demonstra-se ainda mais ineficiente aos finais de semana, quando ocorre os picos de utilização, intensificando o espalhamento do lixo já citado.

A segunda tipologia observada é

o descarte de Resíduos de Construção e Demolição (RCD), que possuem o elevado potencial em alterar a topografia local e soterrar a vegetação nativa. Por último, foi constatado os inservíveis metálicos, destacando-se eletrodomésticos e sucata de veículos abandonados em glebas localizadas nos pontos mais restritos e menos visíveis dos chacreamentos.

As imagens a seguir (Figuras 43 a 59) foram registradas durante as visitas a campo e evidenciam as alterações que a paisagem rural vem sofrendo com a proliferação dos chacreamentos clandestinos, submetendo o meio ambiente e as pessoas que ali residem a diversos problemas sanitários.

A inserção de lixeiras metálicas nas entradas dos chacreamentos foi uma ação adotada pela prefeitura municipal com o objetivo de suprir a demanda crescente dos moradores, bem como uma alternativa diante a impossibilidade de acesso ao interior do chacreamento.

A precariedade da malha viária nesses espaços constitui-se em uma barreira física à universalização do saneamento.



Figuras 43, 44, 45 e 46. Descarte de lixo ao redor de Chacreamentos. Alf. Marcondes. Tirada pelo autor, entre 2024 e 2026.



Figuras 47, 48, 49 e 50. Descarte de lixo ao redor de Chacreamentos. Alf. Marcondes. Tirada pelo autor, 2025.



Figuras 51, 52, 53, 54, 55 e 56
Descarte de lixo ao redor de Chacreamentos. Alf. Marcondes. Tirada pelo autor, entre 2024 e 2025.



Figuras 57, 58 e 59. Descarte e inceneração de lixo ao redor de Chacreamentos. Alf. Marcondes. Tirada pelo autor, entre 2024 e 2025.

Diferente do traçado urbano planejado, essas ocupações apresentam vias de terra batida com larguras insuficientes, ausência de raios de giro adequados e declividades acentuadas, o que inviabiliza o tráfego dos caminhões de coleta.

Essa inadequação das vias faz com que o serviço de limpeza urbana seja interrompido na transição entre a via pública oficial e o acesso ao chacreamento, onde o sistema de gestão de resíduos do município simplesmente não consegue operar.

Assim, a logística de manejo de resíduos é limitada pela morfologia da ocupação irregular. Sem a possibilidade de circulação de veículos padrão, os moradores são induzidos a adotar soluções paliativas e ambientalmente degradantes, como evidenciado nas imagens anteriores.

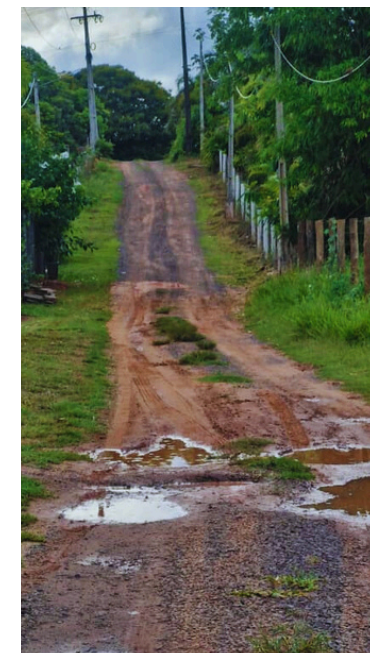
Essa dinâmica transforma a malha viária precária em um catalisador de impactos ambientais: sem uma infraestrutura viária mínima que suporte o maquinário de limpeza urbana, qualquer tentativa de gestão de resíduos sólidos nesses locais torna-se tecnicamente mais complexa.

A prefeitura municipal recolhe o li-

xo que é deixado nas lixeiras que foram instaladas na entrada dos chacreamentos e leva esse material para o aterro sanitário municipal. Entretanto, uma quantidade residual de material, especialmente aquele depositado fora das lixeiras, permanece no local e, pouco a pouco, é esparramado pelo vento, animais e pela ação das chuvas. Quando a situação fica muito crítica, o maquinário da prefeitura realiza pequenas movimentações de terra ali mesmo, enterrando o lixo que está aparente, fazendo uma maquiagem sanitária. As figuras 60, 61 e 62 ilustram a precariedade das vias dos chacreamentos clandestinos.

A prática operacional adotada em Alfredo Marcondes, embora busque mitigar o impacto visual imediato nas entradas dos chacreamentos, revela uma gestão de resíduos pautada no improviso técnico. O recolhimento parcial dos materiais depositados nas lixeiras comunitárias ignora o resíduo fugitivo, que devido ao acondicionamento precário e à exposição às intempéries, é disperso na redondeza.

Esse material esparramado deixa de ser apenas um problema de limpeza e coleta, mas se transforma na-



Figuras 60, 61 e 62, 63. Acessos aos Chacreamentos e resíduos descartados próximo à APP, Alf. Marcondes. Tirada pelo autor, 2025.

ma questão de poluição difusa, infiltrando-se na paisagem e nos sistemas naturais de drenagem antes mesmo que qualquer ação corretiva seja tomada.

O agravante desse cenário ocorre quando o poder público utiliza maquinário pesado para realizar movimentações de terra que, na prática, resultam no soterramento do lixo remanescente. Essa ação, longe de ser uma solução sanitária, configura a criação de lixões confinados sem qualquer tipo de impermeabilização de solo ou sistema de tratamento de chorume e gases.

Desse modo, ao enterrar resíduos heterogêneos, promove-se uma contaminação silenciosa e persistente do perfil do solo, é possível que essa prática comprometa a qualidade das águas subterrâneas por meio da lixiviação, criando um problema ambiental que perdurará muito além da existência física do chacreamento.

Assim, a precariedade da malha viária nos chacreamentos de Alfredo Marcondes atua como um forte bloqueio ao manejo adequado de resíduos sólidos, preconizado pela Lei nº 11.445/2007 e, ao mesmo tempo, es-

tá intrinsicamente relacionado com o outro pilar exposto pela lei: a drenagem urbana.

Sem o sistema de drenagem e pavimentação adequada, as vias tornam-se calhas naturais para o escoamento superficial não controlado. Em eventos pluviais, essas ruas além de sofrerem o processo de erosão, acabam carregando consigo o resíduo fugitivo e os descartes irregulares acumulados na entrada dos chacreamentos, que comumente são os pontos mais altos do perfil topográfico.

O resultado é um sistema de transporte de poluentes onde a rua, em vez de organizar o fluxo, potencializa o arraste de sedimentos e lixo diretamente para os fundos de vale e áreas de preservação permanente (APPs).

Essa interdependência negativa revela um ciclo de degradação preocupante. A malha viária inadequada impede a entrada dos caminhões de lixo, o que gera o acúmulo de resíduos nas vias; estes, por sua vez, sem sistemas de galerias e bocas de lobo, são transportados pelas enxurradas e chuvas fortes que acabam

degradando ainda mais o leito das ruas. Para o planejamento urbano, essa simbiose de precariedades evidencia que o saneamento básico não pode ser tratado de forma compartimentada. A ausência de um sistema viário técnico anula a capacidade de manejo hídrico, transformando cada via do chacreamento em um agente de poluição difusa que compromete a integridade da bacia hidrográfica local.

A Figura 64 traz os chacreamentos clandestinos identificados durante a pesquisa e evidencia sua proximidade com as Áreas de Preservação Permanente, é possível notar em alguns exemplos que o traçado desses empreendimentos ultrapassa o limite das APPs, colocando esses ecossistemas em perigo e intensificando a degradação ambiental desses espaços que deveriam ser resguardados, uma afronta evidente da própria legislação municipal, haja vista que o Artigo 9º da Lei Complementar 084/2017 estabelece:

Art. 9º - Não será permitido o parcelamento do solo:
[...]

V - Em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, conforme as leis vigentes (ALFREDO MARCONDES, 2017).

A Figura 65 a seguir, é fruto de uma análise realizada em um dos diversos chacreamentos que violam as APPs. Buscou-se ilustrar como a declividade, a proximidade com as Áreas de Preservação Permanente e a ausência de um sistema de drenagem eficiente, são fatores potencializadores de poluição ambiental, esta ocasionada por meio do transporte dos resíduos sólidos depositados de forma irregular no entorno dos chacreamentos e levados pela ação das águas pluviais.

A análise das Figuras revela uma dinâmica de ocupação territorial preocupante, onde a expansão das chácaras pressiona diretamente as áreas de proteção permanente, impulsionando sua fragmentação por meio da supressão da vegetação nativa, represamento dos cursos hídricos e sua consequente contaminação devido ao arraste dos resíduos sólidos depositados de forma inapropriada no entorno desses núcleos de ocupação.

Figuras 64- Chacreamentos e proximidade com APPs. Base de Dados: Fundação Brasileira para o desenvolvimento Sustentável, 2024. Elaborado pelo autor, 2026.

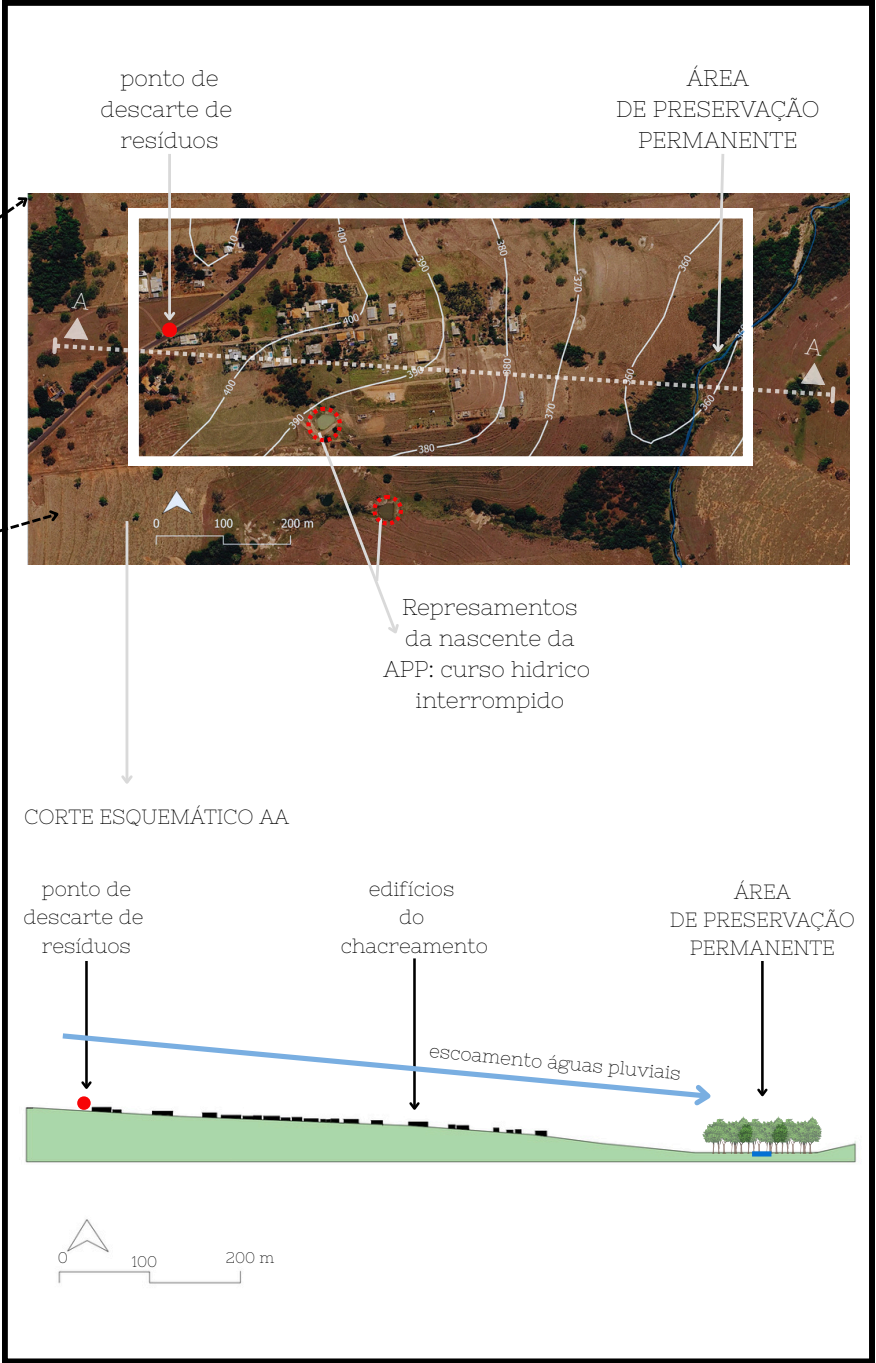
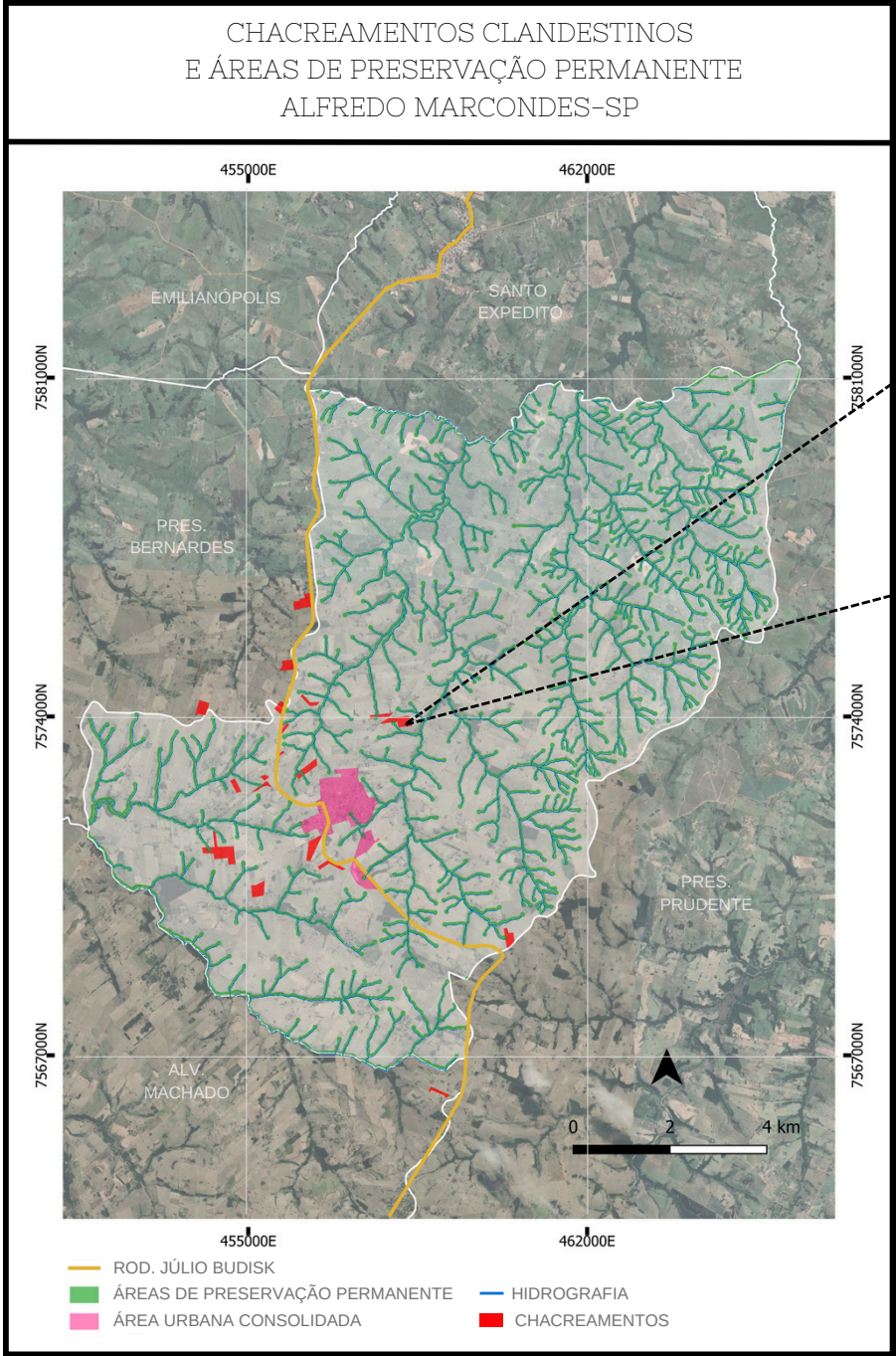


Figura 65- Relação Resíduos e APPs. Elaborado pelo autor, 2026.

Este cenário confronta o Código Florestal Brasileiro (Lei 12.651/2012), que define as APPs como áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade. A legislação ambiental é rigorosa ao restringir a supressão de vegetação e a ocupação nessas faixas, permitindo intervenções apenas em casos de utilidade pública ou interesse social devidamente licenciados, o que não ocorre nos chacreamentos.

Portanto, o mapa da Figura 64 não apenas registra uma infração administrativa, mas sinaliza a necessidade urgente de uma gestão integrada que utilize a fiscalização e os instrumentos de regularização para estancar o dano ambiental e garantir a integridade dos serviços ecossistêmicos que as APPs de Alfredo Marcondes desempenham.

Assim, é possível notar que essa configuração de parcelamento ignora a função ecológica das faixas de proteção ambiental. Como esses núcleos avançam sobre áreas ambientalmente sensíveis, cria-se um con-

flito direto entre o mercado imobiliário informal e a manutenção da qualidade ambiental, essencial para o equilíbrio do ecossistema municipal. Áreas que antes exerciam a função social de resguardar atributos ecológicos da paisagem, produzir alimentos por meio da agricultura e rebanho, de forma paulatina, passam a ter seu solo e recursos hídricos contaminados pela ação antrópica e pela falta de saneamento, ampliando os danos causados à natureza.

O processo se torna ainda mais preocupante ao constatar-se que os chacreamentos conseguem burlar o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), trata-se do:

sistema eletrônico de âmbito nacional destinado à integração e ao gerenciamento de informações ambientais dos imóveis rurais de todo o País. Essas informações destinam-se a subsidiar políticas, programas, projetos e atividades de controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento ilegal. Os objetivos do SICAR são:

1. receber, gerenciar e integrar os dados do CAR de todos os entes federativos;
2. cadastrar e controlar as informações dos imóveis rurais, referentes a seu perímetro e localização, aos remanescentes de vegeta-

nativa e da cobertura vegetal nas áreas de Preservação Permanente, de Uso Restrito, e de Reserva Legal, no interior dos imóveis rurais;

4. promover o planejamento ambiental e econômico do uso do solo e conservação ambiental no território nacional; e

5. disponibilizar informações de natureza pública sobre a regularização ambiental dos imóveis rurais em território nacional, na Internet. (BRASIL, 2024).

Por meio do registro eletrônico, o poder público consegue mapear o uso do solo e a cobertura vegetal, permitindo que o Cadastro Ambiental Rural (CAR) funcione não apenas como uma ferramenta de regularização, mas também como um condicionante essencial para a concessão de crédito agrícola e a implementação de políticas públicas de sustentabilidade no campo (BRASIL, 2024).

A inscrição no CAR é o primeiro passo para obtenção da regularidade ambiental do imóvel. O cadastro contempla dados do proprietário, possuidor rural ou responsável direto pelo imóvel rural; dados sobre os documentos de comprovação de propriedade e ou posse; informações georreferenciadas do perímetro do imóvel, das áreas de interesse social e das áreas de utilidade pública; informação da localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Á-

reas de Preservação Permanente, das áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e das Reservas Legais (Lemos Ramos; Soares de Almeida, 2026, p. 57).

Os autores ainda apontam que o instrumento ainda enfrenta desafios consideráveis, como a sobreposição de áreas, a falta de validação definitiva dos cadastros, a morosidade na implementação do Programa de Regularização Ambiental (PRA) e os problemas de acesso por parte dos pequenos produtores rurais (Lemos Ramos; Soares de Almeida, 2026).

A eficácia desse mecanismo de controle também é desafiada pelos chacreamentos, como se observa nas cartográficas apresentadas a seguir. Para realizar essa etapa da pesquisa, escolheu-se dois chacreamentos distintos: o primeiro está compreendido pelo perímetro urbano estabelecido pela Lei municipal nº 2.762/2020 e o segundo é mais afastado da malha urbana consolidada (Figura 66).

As cartografias produzidas demonstram um contraste crítico entre o cenário declarado oficialmente ao SICAR (Figura 67) e a realidade física do território (Figura 68). Enquanto o

sistema registra propriedades rurais como glebas únicas e contínuas, aparentando plena conformidade com os índices da Fração Mínima de Parcelamento, da Reserva Legal e de Áreas de Preservação Permanente, a visualização aérea revela uma fragmentação consolidada em inúmeras chácaras (Figuras 69 e 70).

Esse parcelamento do solo em pequenas unidades de lazer ou residência ocorre à margem da fiscalização, ocultando uma densidade ocupacional que o sistema é incapaz de detectar apenas pela análise de declarações de imóveis únicos.

Essa discrepância evidência uma manobra de camuflagem jurídica e ambiental, na qual a manutenção de um registro unificado no SICAR serve de anteparo para a expansão de núcleos urbanos isolados no campo. O resultado é a criação de uma zona de invisibilidade onde o impacto ambiental acumulado — decorrente de novas impermeabilizações, acessos viários e ausência de saneamento adequado em cada pequena fração — não é contabilizado pelos órgãos reguladores.

No caso específico de Alfredo Marcondes, os chacreamentos clandesti-

nos burlam a função do sistema ao impedir o monitoramento real da degradação ambiental, transformando o que deveria ser um instrumento de preservação em um registro meramente formal que mascara a descaracterização produtiva e ecológica do solo.

Quando um imóvel rural de, por exemplo, 2 hectares é picoteado em 20 chácaras de 1000 m², o sistema continua enxergando apenas uma única propriedade. Isso gera como consequências o ocultamento da degradação ambiental. No SICAR, o proprietário original pode declarar que a Reserva Legal (20% da área) está preservada em uma área do imóvel. No entanto, na realidade, cada uma das 20 chácaras pode ter sua pequena construção, piscina, fossa, poço profundo e área impermeabilizada. Somadas, essas intervenções podem destruir muito mais do que o permitido, mas, como não há um CAR para cada lote, o sistema não detecta a perda da cobertura vegetal fragmentada.

Como o SICAR é autodeclaratório, é complexo responsabilizar o dono de

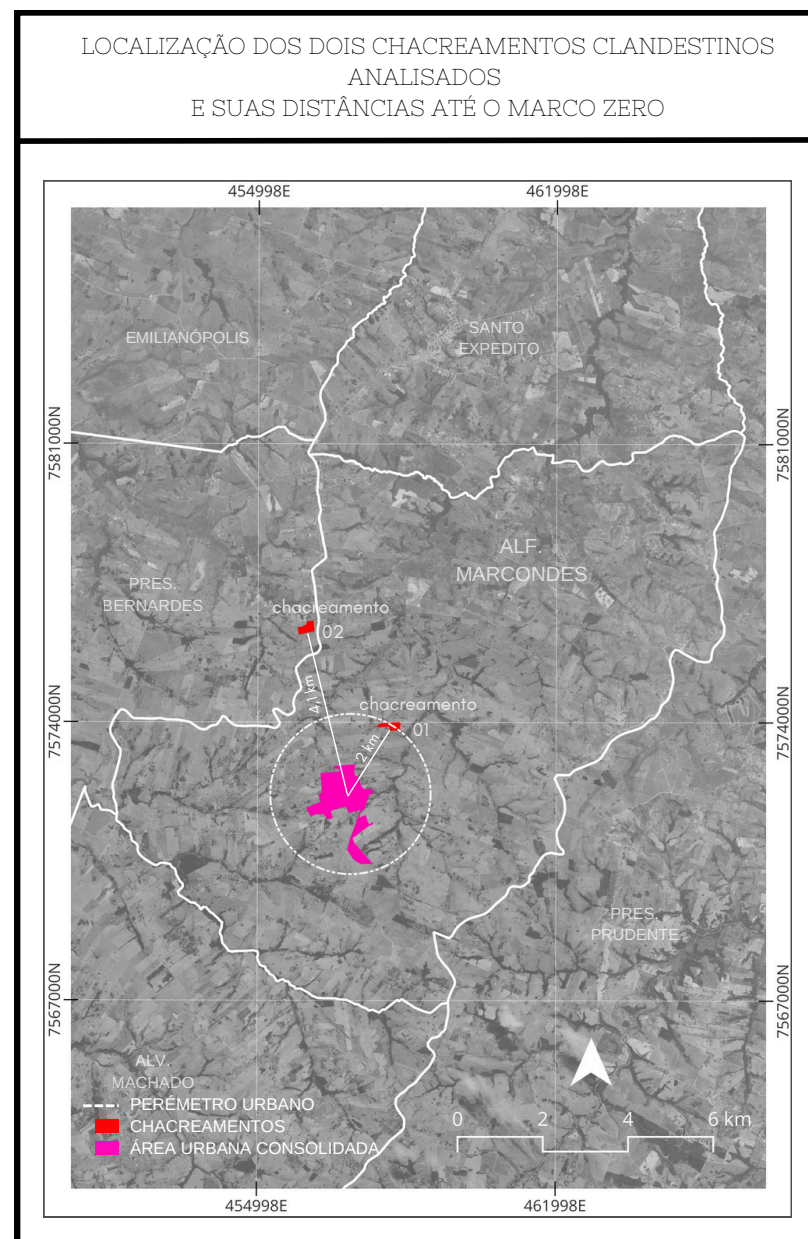


Figura 66- Localização dos Chacreamentos analisados. Alf. Marcondes. Base de dados: IBGE Cidades. Elaborado pelo autor, 2026.

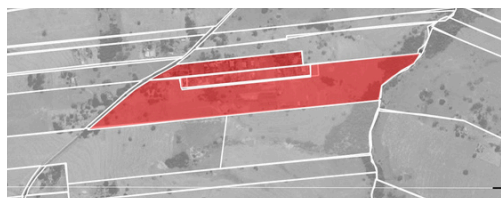


Figura 67-
Propriedades
rurais onde se
localizam os
chacrementos
01 e 02.
Base de
dados: SICAR.
Elaborado
pelo autor,
2026.



Figura 68-
Subdivisão
nos chacre-
mentos 01 e 02
Base de da-
dos: SICAR.
Elaborado
pelo autor,
2026.

RECORTE COMPARATIVO DO CHACREAMENTO 01



Expresso no
SICAR
Três
propriedades
rurais:
-2,00 he
-2,00 he
-14,06 he



Expresso no
TERRITÓRIO
42 chácaras
(esse número
pode ser maior,
devido áreas
contíguas sem
cercamento)



Expresso na
PAISAGEM
Supressão da APP
Perda da função
produtiva da terra,
descarte irregular
de resíduos, poços
sem outorga, fossas
incompletas, imper-
meabilização do solo

Figura 69-
Recorte
Comparativo
no chacre-
amento 01.
Base de
dados: SICAR/
Google Earth.
Elaborado
pelo autor,
2026.

RECORTE COMPARATIVO DO CHACREAMENTO 02



Expresso no
SICAR
Duas
propriedades
rurais:
-5,96 he
-4,64 he



Expresso no
TERRITÓRIO
48 chácaras
(esse número
pode ser maior,
devido lotes
contíguos sem
cercamento)



Expresso na
PAISAGEM
Supressão da APP
Perda da função produtiva
da terra.
Descarte irregular de resíduos
Poços sem outorga
Fossas incompletas
Impermeabilização do solo

Figura 70-
Recorte
Comparativo
no chacre-
amento 02.
Base de
dados: SICAR/
Google Earth.
Elaborado
pelo autor,
2026.

uma pequena fração se, perante o Estado, ele sequer existe como detentor daquela terra, haja vista que o parcelamento do solo rural para fins urbanos (lotes com dimensões inferiores a Fração Mínima de Parcelamento) é vedado pelo Art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), o que torna esses lotes inelegíveis para registro individual no SICAR, perpetuando o ciclo de irregularidade.

O SICAR visa a manutenção da produção rural sustentável. O chacreamento clandestino retira a terra da cadeia produtiva agrícola e a transforma em uma área habitacional precária. Sem o registro individual, esses moradores não conseguem licenciamento para atividades produtivas nem acesso a linhas de crédito que exigem a conformidade ambiental (CAR) do lote específico.

Por fim, cabe ressaltar o colapso causando para os Recursos Hídricos, o chacreamento clandestino resulta em dezenas de chácaras com dimensões inferiores ao permitido pela legislação, o que significa o incremento de poços artesianos e, principalmente, de fossas negras e sépti-

cas instaladas sem critérios técnicos. Veremos no próximo capítulo como esse processo pode levar à contaminação do lençol freático e causar problemas para a saúde humana e comprometer os atributos hidrológicos da paisagem.

9. entrave hídrico

No capítulo anterior nos debruçamos a entender dois dos quatro pilares fundamentais da Política Nacional de Saneamento Básico (como se dá o manejo dos resíduos sólidos e no que reside o sistema de drenagem nos chacreamentos). Neste capítulo, busca-se detalhar os tópicos restantes da lei: o sistema de esgoto e o abastecimento de água.

Se nos eixos anteriores o foco residia na gestão do que é descartado ou escoado pela superfície, aqui a investigação se volta para a interface entre o consumo humano e a integridade dos recursos hídricos.

Em núcleos rurais, a ausência de diretrizes públicas transforma o acesso à água e o descarte de efluentes em soluções individuais isoladas, muitas vezes desconectadas das normas de saúde pública e das limitações físicas das Áreas de Preservação Permanente.

Enquanto a captação de água, frequentemente é realizada por poços sem outorga, o que pressiona os aquíferos locais, o des-

carte inadequado de efluentes domésticos torna-se o principal vetor de contaminação desses mesmos reservatórios (Amaral Silveira et. al., 2023).

A proximidade dos lotes com as redes hidrográficas exige que os sistemas de tratamento sejam analisados não apenas como infraestrutura urbana, mas como dispositivos de proteção ambiental e da saúde das pessoas que ali residem e fazem uso desse recurso.

Com relação ao sistema de esgoto, foi possível constatar que todos os chacremanetos adotam mecanismos similares. Durante as visitas realizadas verificou-se que são duas as formas de destinação final do esgoto: construção de fossas negras e de fossas sépticas incompletas.

Alfredo Marcondes, desde 2007, possui Plano Municipal de Saneamento Básico, o documento foi revisado em 2022 e é instituído pela Lei municipal nº 2818 /2023.

Diante da existência desse



Figura 71-
Poço para
captação
de água em
Chacreamento.
Alf. Marcondes.
Tirada pelo autor,
2025.

documento, surgiu a necessidade de verificar se tal lei discorre sobre a proliferação dos chacreamentos clandestinos, mas infelizmente a legislação em questão não traz nenhuma referência a esse processo de ocupação, referindo-se apenas às áreas rurais.

O Plano Municipal de Saneamento Básico de Alfredo Marcondes (2022), baseia suas diretrizes para a área rural em dados do Censo 2010 do IBGE, projetados pelo Sistema Estadual de Análise de Dados (Fundação SEADE). Segundo o documento, a população rural do município apresenta “uma tendência de declínio acentuado, com previsão de redução de 58,8% entre 2022 e 2041” (ALFREDO MARCONDES, 2022, p. 86).

Entretanto, as visitas a campo revelaram um fenômeno inverso: o crescimento acelerado dos chacreamentos clandestinos. Esta discrepância indica que o planejamento oficial ignora uma parcela significativa da população rural, que não é contabilizada nas estatísticas de decréscimo populacional.

Enquanto o plano prevê o atendi-

mento de apenas 138 habitantes rurais até 2041 (ALFREDO MARCONDES, 2022), a expansão dessas ocupações irregulares impõe uma demanda por infraestrutura que o município não está preparado para suprir.

O documento oficial é taxativo ao apontar que o índice de atendimento com soluções individuais adequadas na área rural de Alfredo Marcondes é considerado nulo. Mesmo onde existem fossas sépticas, estas são classificadas como inadequadas devido à falta de tratamento complementar, como filtros anaeróbios, valas de infiltração e à incerteza sobre seu processo construtivo:

[...] o município de Alfredo Marcondes não apresenta população rural atendida com soluções individuais consideradas adequadas. Apesar da existência de fossas sépticas como soluções individuais, o tratamento não foi considerado adequado, devido à falta de informações sobre o processo construtivo e operacional das fossas sépticas cadastradas no Censo 2010 do IBGE. É necessário tratamento complementar do efluente das fossas sépticas (filtro anaeróbio, filtro aeróbico, filtro de areia, vala de infiltração, escoamento superficial, desinfecção, dentre outros) antes da disposição final, devido à qualidade regular do efluente tratado (40% a 70% de eficiên-

cia de remoção de Sólidos Suspensos Totais – SST) (ALFREDO MARCONDES, 2022, p.95).

As observações e visitas a campo nos chacreamentos clandestinos confirmaram este cenário, identificou-se que as fossas negras e fossas sépticas são as soluções individuais mais utilizadas, algo que está em conformidade com os dados do IBGE citados no plano, visto que a maioria absoluta dos domicílios rurais utiliza fossas rudimentares:

As características gerais do sistema de esgotamento sanitário da área rural de Alfredo Marcondes, conforme dados disponibilizados pelo IBGE, censo de 2010, encontram-se apresentadas a seguir:

- ✓ 29 domicílios particulares permanentes (13,6%) atendidos por fossa séptica;
- ✓ 173 domicílios particulares permanentes (80,8%) atendidos por fossa rudimentar; (ALFREDO MARCONDES, 2022, p.66)

As fossas negras, que são basicamente buracos no solo, não possuem qualquer barreira física contra a infiltração de dejetos no solo. A descarga direta de matéria orgânica e patógenos no subsolo pode promover a contaminação direta do lençol freático, além disso, como muitas dessas

propriedades também utilizam poços para abastecimento de água, cria-se um ambiente propício para o surgimento de doenças de veiculação hídrica (Amaral Silveira et. al., 2023).

Alguns moradores de chacreamentos, na tentativa de adotar uma solução melhor, instalaram fossas sépticas, porém sem as unidades de pós-tratamento necessárias.

Sem o filtro anaeróbio ou sumidouro dimensionado, o efluente líquido descartado ainda carrega uma carga poluidora elevada de microrganismos patogênicos (ALFREDO MARCONDES, 2022). Assim, a concentração de diversas chácaras de lazer ou moradia em áreas adensadas sem infraestrutura, potencializa os riscos que o plano já aponta para a zona rural dispersa.

A Lei nº 14.026/2020 (Marco do Saneamento Legal) estabelece a meta de universalização dos serviços até 31 de dezembro de 2033, garantindo que 90% da população brasileira tenha acesso à coleta e ao tratamento de esgoto. Para Alfredo Marcondes atingir esse valor na área rural oficial, o plano prevê a instalação de apenas 56 Unidades Sanitárias Individuais

(USI) completas até 2033 (ALFREDO MARCONDES, 2022).

Este número (56 unidades) é insuficiente para cobrir o universo dos chacreamentos clandestinos em expansão. Como estas áreas não existem legalmente no plano, elas permanecem fora do cronograma de investimentos em USIs.

Essa situação cria um latente entrave hídrico e sanitário, desafiando as metas de universalização do município.

Enquanto o instrumento oficial foca em uma população rural em declínio, a realidade das franjas urbanas mostra um adensamento desordenado. Sem a regularização dessas áreas e a imposição do modelo de Unidade Sanitária Individual completa (composta por caixa de gordura, fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro (ALFREDO MARCONDES, 2022), o município dificilmente alcançará a segurança hídrica e ambiental desejada para as próximas décadas, especialmente ao fazer uso de um Plano que atesta um significativo descompasso demográfico, orientando o planejamento por meio de dados obsoletos.

O sucesso das política pública de

saneamento depende da precisão das projeções populacionais, uma vez que estas balizam o dimensionamento de redes, reservatórios e sistemas de tratamento.

No entanto, o Plano Municipal de Saneamento de Alfredo Marcondes apresenta uma desconexão importante quando comparado com a realidade demográfica atualizada pelo Censo 2022 do IBGE (rever o Quadro 01 do capítulo 6 desta pesquisa).

O plano adota como base a "Projeção da População e dos Domicílios" da Fundação SEADE. Segundo essa metodologia, o município seguiria uma tendência de decréscimo, prevendo uma redução para 3.549 habitantes em 2041.

Todavia, os dados do Censo 2022 desmentem essa trajetória: Alfredo Marcondes, no ano de realização do referido Censo, já detinha 4.445 habitantes, superando em quase 1.000 pessoas a meta final do horizonte de planejamento previsto para daqui a duas décadas. Essa diferença é de aproximadamente 25% entre o projetado e o real.

A discrepância é ainda mais alarmante quando analisada a área rural.

O documento municipal projeta um cenário de esvaziamento do campo, prevendo que a população rural cairia de 335 habitantes em 2022 para apenas 138 habitantes em 2041 (uma redução de 58,8%) (ALFREDO MARCONDES, 2022).

Contrariando essa previsão de êxodo rural contemplada pelo plano, o Censo 2022 do IBGE revelou que a população rural de Alfredo Marcondes saltou para 704 habitantes, um crescimento de cerca de 10% em relação a 2010.

Existe uma clara falha no diagnóstico municipal, pois o documento ignora por completo o surgimento dos chacreamentos, algo que é surpreendente, haja vista que as imagens de satélite atestam a proliferação desses espaços desde 2008 e, mesmo assim, quatorze anos após a revisão do Plano de Saneamento, esses locais são negregenciados das estatísticas oficiais, reverberando em metas e ações inapropriadas.

Ao prever apenas 56 USIs até 2033 para atingir a meta de 90% de atendimento preconizada pela legislação nacional (Lei nº 14.026/2020), o Plano Municipal de Saneamento (Lei municipal nº 2818 /2023), simples-

mente desconsidera que a população rural real já é o dobro da estimada para 2022. Assim, nota-se que esse número de intervenções é matematicamente insuficiente para garantir a universalização exigida pelo Novo Marco Legal do Saneamento.

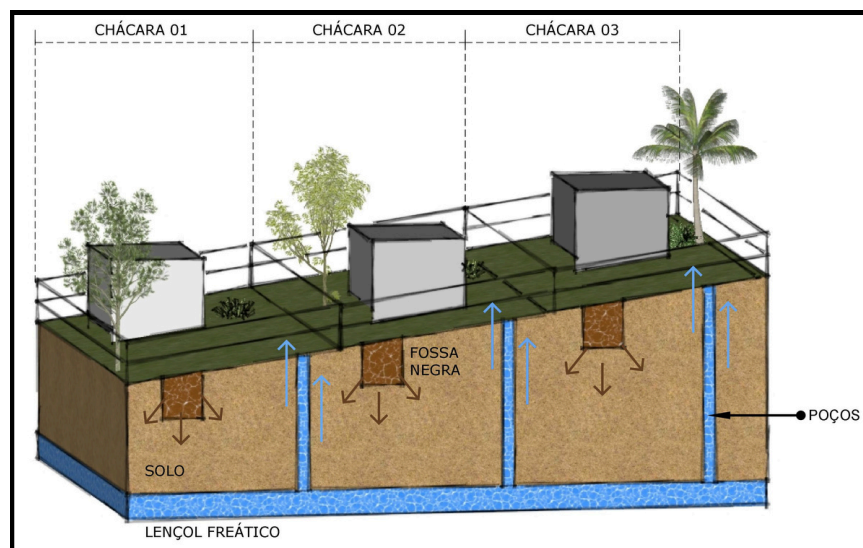
Conclui-se que o maior desafio para a cidade, contrariando os prognósticos do Plano Municipal de Saneamento, não é gerenciar o declínio da população, mas sim ordenar o crescimento acelerado, especialmente nos espaços rurais fragmentados.

A coexistência de fossas negras e sépticas incompletas em áreas de chacreamentos clandestinos representa uma grave ameaça à segurança hídrica e à saúde pública, devido ao adensamento dessas unidades próximas a poços de captação. Como o solo possui uma capacidade limitada de autodepuração, a infiltração contínua de efluentes sem o devido tratamento complementar — como filtros anaeróbios e sumidouros previstos no plano municipal — satura o meio físico com carga orgânica e patógenos. As fossas rudimentares permitem, desse modo, o contato direto dos dejetos com o lençol freático,

enquanto as sépticas sem pós-tratamento mantêm até 60% da carga poluidora residual (Amaral et al, 2023; ALFREDO MARCONDES, 2022). Em um cenário de sucessivas fontes de poluição adjacentes a pontos de extração de água, cria-se um ciclo de

contaminação fecal-oral, onde o consumo de água contaminada por coliformes e outros microrganismos pode desencadear surtos de doenças de veiculação hídrica na população local. A figura 72, ilustra tal cenário:

Figura 72- Esquema evidenciando sucessão de fossas e poços em chacreamentos de Alfredo Marcondes-SP



Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

No que se refere ao abastecimento de água, também constatou-se uma desconexão acentuada entre o planejamento oficial e a dinâmica territorial recente, especialmente no que tange aos chacreamentos clandestinos.

Para realizar essa etapa da pesquisa, continuou-se adotando os dois chacreamentos já especificados na Figura 66. A principal motivação para essa escolha reside no seguinte questionamento: Há diferenças na forma de captação da água no chacreamento abrangido pelo perímetro municipal?

As análises a seguir atestaram que sim. Estar localizado dentro do perímetro urbano facilita a expansão da rede pela Sabesp, mas não garantiu, como veremos, o atendimento imediato a todas as chácaras.

Embora o enquadramento legal como área urbana pressione a concessionária a ampliar a infraestrutura, a instalação efetiva muitas vezes ocorre de forma fragmentada, prioritariamente nas áreas de acesso mais fácil e consolidado.

No caso do chacreamento abrangido pelo perímetro urbano, enquanto as chácaras próximas à entrada prin-

cipal já foram integradas ao sistema público, as unidades mais distantes permanecem em uma zona de espera, evidenciando que a topografia, a viabilidade técnica e a distância da malha consolidada pesam tanto quanto a demarcação jurídica do perímetro.

Assim, o pertencimento ao perímetro urbano é um facilitador para a regularização futura, mas, no presente, existe um sistema híbrido, onde a rede pública e os poços individuais operam simultaneamente.

Agora o segundo chacreamento, totalmente incluindo em área rural, não possui rede pública de abastecimento de água, condicionando ao loteador e aos moradores locais a implantação de infraestruturas que possibilitem o fornecimento de água.

O chacreamento 01, abrangido pelo perímetro urbano, atesta uma dinâmica de ocupação urbana onde a infraestrutura pública de saneamento chega de forma incompleta, evidenciando o contraste direto entre o abastecimento oficial e o sistema autônomo.

Neste chacreamento, as chácaras situadas no início do loteamento já

contam com a rede de abastecimento da Sabesp, implantada entre os anos de 2023 e 2024 (Figuras 75 a 78). Esse sistema integrado oferece maior segurança hídrica e controle de potabilidade, entretanto a rede de abastecimento não possui extensão suficiente para cobrir toda a área do chacreamento, criando uma barreira de acesso à água potável para moradores de um mesmo chacreamento.

Notou-se que as chácaras desprovidas de rede de abastecimento coletivo são exatamente as mais afastadas do acesso principal, levando-nos a hipótese de que o crescimento do chacreamento intensificou-se após a instalação da rede.

Esse crescimento, a partir de ruas secundárias que se ramificaram, criou uma situação ainda mais delicada. Em conversa com os donos das chácaras mais afastadas, desprovidas de água da Sabesp, foi exposto o anseio desses moradores em também terem acesso à água pelo sistema da concessionária, entretanto, para os ramais de distribuição alcançarem essas chácaras, é necessário que perpassem a área interna de outras glebas, haja vista que o traçado ramificado das vias de terra

batida, tornou-se um obstáculo importante, que pode intensificar conflitos.

Diante da ausência da rede pública nas unidades mais afastadas, os moradores tornam-se dependentes exclusivamente da perfuração de poços individuais, conforme detalhado na Figura 74 e nos esquemas apresentados na Figura 79.

Essa dependência exclusiva do poço e da caixa d'água individual isola essas chácaras do sistema municipal, sujeitando os proprietários aos riscos de consumo de água não tratada. Essa coexistência de sistemas em um mesmo perímetro urbano reflete os desafios de regularização de áreas clandestinas, onde a infraestrutura caminha em ritmo mais lento que a ocupação, gerando uma desigualdade técnica e sanitária entre vizinhos.

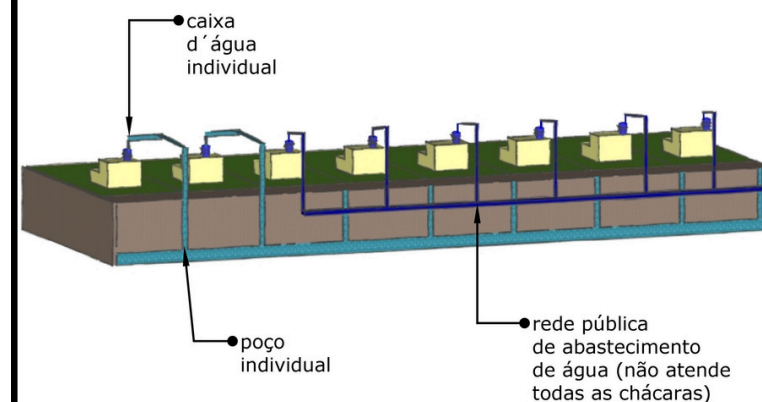
A análise dos mapas esquemáticos do chacreamento 01 revela uma ocupação urbana heterogênea, onde a infraestrutura de saneamento não acompanha de forma equânime o processo de edificação das chácaras. Observa-se que, embora boa parte dos terrenos já possua edificações e muitos contam com piscinas — o que indica um padrão de consumo de á-

Figura 73- Imagem aérea do Chacreamento 01



Fonte: Google Maps, 2026.

Figura 74- Captação de água no Chacreamento 01



Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.



Figuras 75, 76, 77 e 78- Caixas padrão de ligação de água, instaladas no Chacreamento 01. Tiradas pelo autor, 2026.

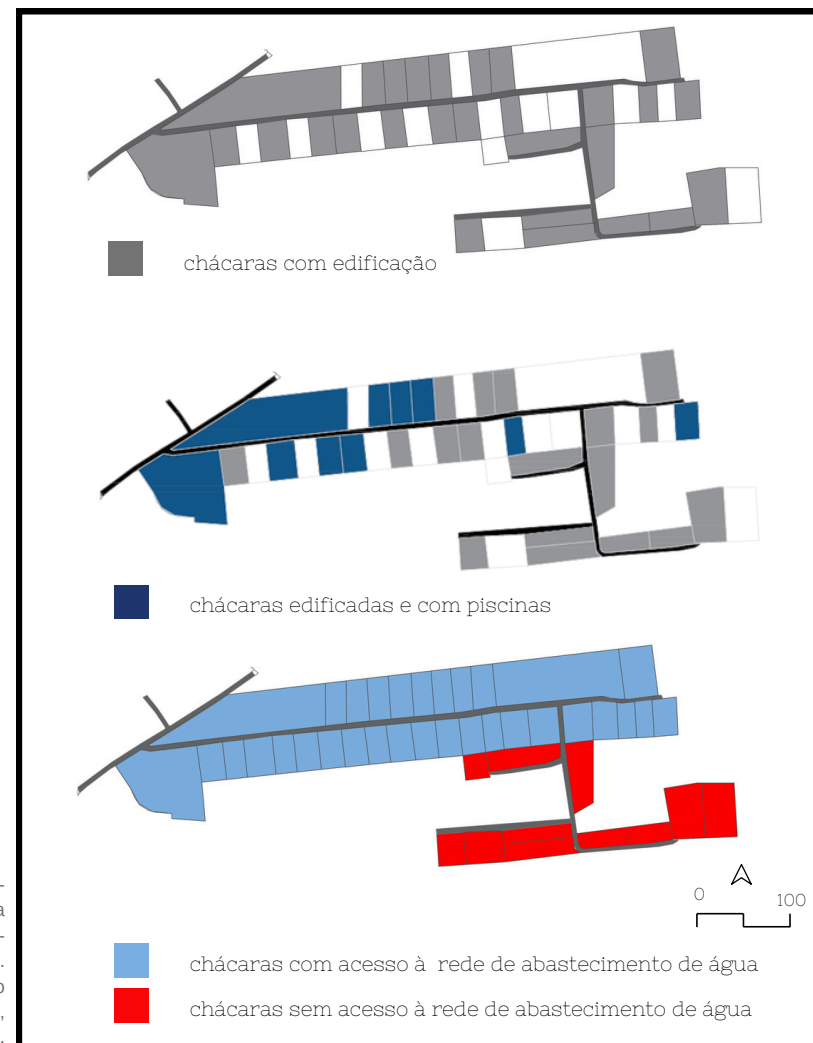


Figura 79- Esquema Chacreamento 01. Elaborado pelo autor, 2026.

gua elevado para fins de lazer e manutenção —, o acesso à rede pública de abastecimento é geograficamente restrito.

A malha de tubulações atende predominantemente aos lotes localizados nas vias de acesso principais, deixando as áreas mais periféricas do loteamento, destacadas em vermelho, na Figura 79, em uma condição de vulnerabilidade técnica e exclusão do serviço oficial ofertado pela concessionária.

Essa segregação na infraestrutura força as propriedades sem acesso à rede a buscarem soluções alternativas, como a perfuração de poços individuais, para suprir tanto a demanda doméstica quanto o enchimento das piscinas identificadas no mapeamento. O contraste entre as áreas azuis, totalmente integradas ao sistema público, e as áreas vermelhas evidencia o desafio da regularização em áreas de chacreamento dentro do perímetro urbano, onde a densidade construtiva avança mais rapidamente que a extensão dos serviços essenciais.

Essa dinâmica acaba por criar um sistema híbrido de abastecimento no qual a segurança hídrica depende di-

retamente da localização do lote dentro do assentamento, refletindo um desenvolvimento urbano fragmentado e incompleto.

Nas chácaras que dispõem tanto de piscinas quanto de acesso à rede pública, a existência de poços individuais cria uma estratégia de gestão hídrica baseada na redução de custo. Como o enchimento e a manutenção de piscinas demandam um volume elevado de água, o uso do poço torna-se uma alternativa financeiramente atrativa por não estar sujeito à tarifação por metro cúbico da concessionária. Dessa forma, o morador segmenta o uso: utiliza a água tratada da rede para o consumo humano, como beber e cozinhar, garantindo a potabilidade, enquanto reserva a água subterrânea, de custo mais baixo, — pois paga-se apenas a energia utilizada pelos poços para a captação da água —, para as atividades de maior consumo e menor exigência de tratamento imediato.

Esse cenário, contudo, reflete uma zona cinzenta na gestão dos recursos hídricos: ao utilizar a água do poço para manter as piscinas, o proprietário evita o alto custo da fatu-

ra, mas contribui para uma pressão contínua sobre o lençol freático, esta que não é contabilizada pelos órgãos de controle.

Em um cenário de chacreamento adensado, onde muitas unidades adotam essa mesma prática simultaneamente, pode haver um comprometimento da disponibilidade hídrica local, evidenciando que a economia individual no curto prazo ignora os riscos ambientais de uma captação desenfreada e sem monitoramento técnico.

Com relação ao chacreamento 02, que está fora da abrangência do perímetro urbano municipal, distando aproximadamente 4,1 km da malha urbana consolidada (Figura 66), constatou-se que a infraestrutura de rede pública de abastecimento de água é inexistente (Figura 81).

Nesse cenário, o loteador assume o papel de provedor do serviço, implementado uma rede interna baseada em poços coletivos e caixas d'água principais que distribuem o recurso para as chácaras individuais.

É importante pontuar que o modelo adotado não parte da tarifação do consumo volumétrico da água em si, mas sim do custo operacional do sis-

tema. Conforme atestado pelos moradores do chacreamento, cobra-se uma taxa fixa de R\$ 15,00 (quinze reais) destinada ao pagamento da energia elétrica utilizada pelas bombas de captação de água.

É oportuno apontar que a dinâmica de uso torna-se mais complexa em propriedades com demandas excedentes, como aquelas que possuem lagos e piscinas (Figura 82). Desse modo, há entre os moradores desse chacreamento em específico, o consenso de realizar a perfuração de poços individuais extras, caso a demanda da chacara seja alta. Essa organização foi estabelecida de modo a não gerar uma tarifa de energia muito alta, visto que os vizinhos dividem entre si o valor do gasto energético utilizado pelas bombas de captação de água.

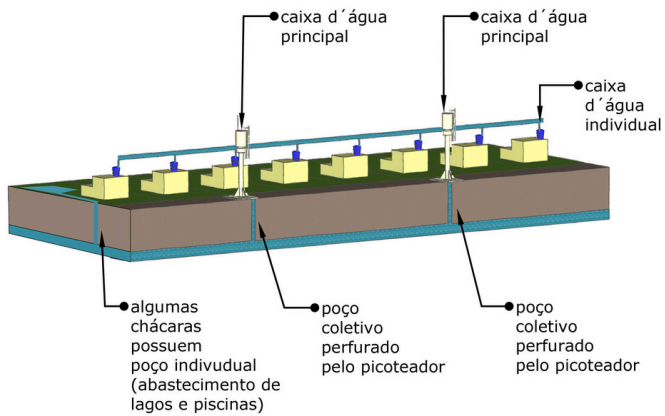
O modelo de cobrança fixa baseado apenas no custo de energia, no valor de R\$ 15,00 (quinze reais), remove um importante mecanismo de controle de consumo, que é o custo proporcional ao volume utilizado. Sem o freio financeiro imposto por uma concessionária, não há incentivo para o uso racional, o que pode levar ao esvaziamento acelerado dos aquífe-

Figura 80 - Imagem aérea do Chacreamento 02



Fonte: Google Maps, 2026.

Figura 81 - Captação de água no Chacreamento 02



Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.

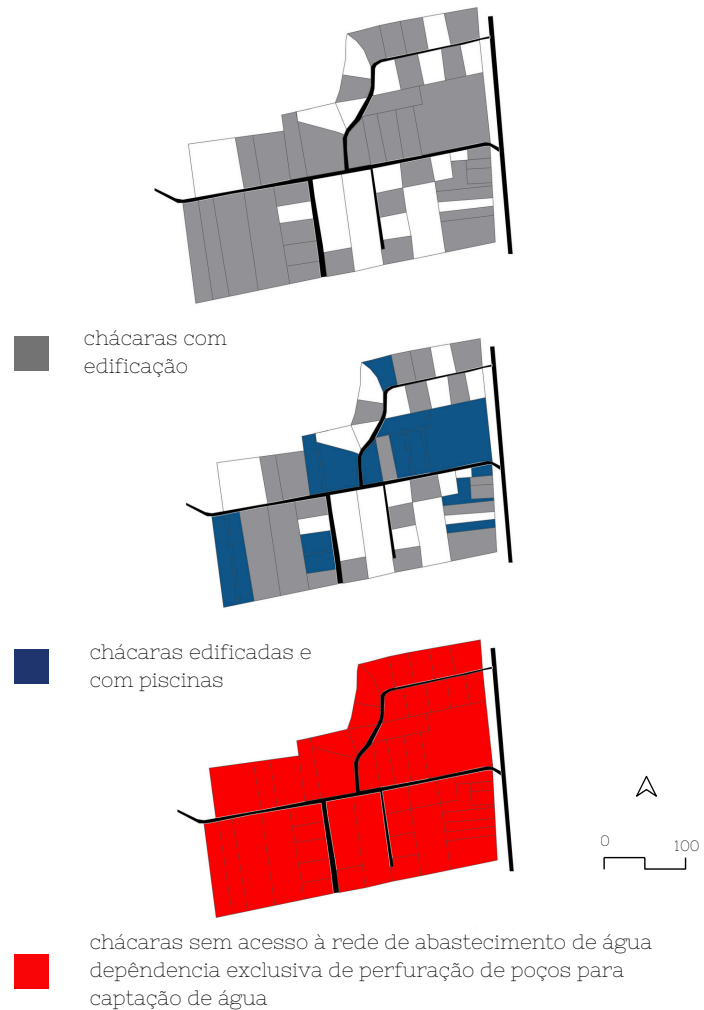


Figura 82- Esquema Chacreamento 02. Elaborado pelo autor, 2026.



Figuras 83, 84, 85 e 86 - Caixas d'água Chacreamento 02. Tiradas pelo autor, 2025 e 2026.

ros locais, especialmente por parte das propriedades com alto consumo para lazer, que possuem piscinas e lagos (Figuras 87 a 92). Esse cenário de uso livre gera um desequilíbrio hídrico severo, pois a extração, tanto individual e coletiva, ocorre de forma desenfreada, ignorando a capacidade de recarga do lençol freático e colocando em risco a segurança hídrica de toda a comunidade no longo prazo.

Além da questão do desperdício, a dependência absoluta de bombas elétricas torna o abastecimento extremamente vulnerável à infraestrutura precária do chacreamento. Como a rede elétrica nessas áreas costuma ser desorganizada e sujeita a quedas frequentes, qualquer interrupção na energia paralisa imediatamente a captação nos poços, interrompendo o abastecimento das caixas d'água principais e, por conseguinte, das individuais.

Essa instabilidade cria um ciclo de insegurança, onde mesmo com a disponibilidade de água no subsolo, os moradores ficam desabastecidos devido a falhas técnicas externas, evidenciando que a autonomia hídrica desse sistema privado é frágil e total-

mente condicionada à estabilidade de uma rede elétrica subdimensionada.

A invisibilidade desses assentamentos no planejamento municipal é um dos maiores entraves para a segurança hídrica do município. Enquanto a revisão do Plano Municipal de Saneamento de 2022 declara que não há aglomerados subnormais no município, definindo-os como conjuntos de no mínimo 51 unidades habitacionais carentes de serviços públicos e em terreno alheio (ALFREDO MARCONDES, 2022), esses espaços continuam se espalhando em ritmos preocupantes. Embora muitas vezes não se enquadrem na definição estrita de subnormal, esses locais operam à margem da regulação. A ausência de menção a esses núcleos no plano municipal resulta em uma omissão de investimentos e fiscalização, partindo do pressuposto equivocado de que a população rural está diminuindo e que, portanto, não seria necessária a implantação de novas soluções de abastecimento (ALFREDO MARCONDES, 2022).

Como foi visto, apesar das peculiaridades entre os chacreamentos, a principal forma de acesso à água nes-



Figuras 87, 88, 89, 90, 91 e 92 - Piscinas e lagos nos Chacreamentos. Tiradas pelo autor entre 2024 e 2025.

ses locais é por meio da perfuração de poços individuais sem a devida outorga dos órgãos competentes (Figuras 93 a 96).

O documento municipal aponta que existe um número muito reduzido de outorgas registradas em todo o território, sendo apenas 15 (quinze) para captações subterrâneas. A nível de comparação, esse valor é inferior a quantidade total de poços existente apenas no Chacreamento 01.

No município de Alfredo Marcondes existem 28 outorgas para uso da água, de acordo com dados disponibilizados pelo DAEE. Desse total, 15 são para captações subterrâneas, não existem outorgas cadastradas para a captação superficial no território. No município ainda estão cadastradas 08 outorgas de lançamento, 03 para barramento de cursos d'água, 01 de reservação em tanques superficiais ou subterrâneos e 01 para travessia (Alfredo Marcondes, 2022 p.46).

Essa exploração desordenada compromete a sustentabilidade do Sistema Aquífero Bauru e da Formação Adamantina, que são as principais fontes de exploração local (ALFREDO MARCONDES, 2022). A ausência de outorga impede que o poder público monitore o volume de água extraído, o que é agravado pelo

fato de que praticamente não há cobrança pelo uso.

Em propriedades destinadas ao lazer, que frequentemente possuem piscinas e lagos artificiais, o consumo exacerbado torna-se a regra, gerando um risco real de rebaixamento do nível freático e comprometendo a disponibilidade hídrica para usos prioritários e para as gerações futuras.

Do ponto de vista sanitário e da saúde pública, o cenário é alarmante. Conforme o Plano Municipal de Saneamento (2022), o município possui três poços de captação de água para atender a demanda da população urbana.

O monitoramento oficial realizado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) já identificou não conformidades nos padrões de potabilidade, com alterações específicas nos níveis de cromo em um dos poços. (ALFREDO MARCONDES, 2022).

O próprio sistema operado pela SABESP reconhece que a água captada pode conter elevada concentração de cromo total, exigindo um tratamento complexo via filtros de resina para a remoção do contami-



Figuras 93, 94, 95 e 96 - Poços para captação de água perfurados nos Chacreamentos. Tiradas pelo autor entre 2024 e 2025.



Figuras 97 e 98- Caminhões com maquinário para perfuração de poços. Durante a pesquisa foi comum ver os veículos transitando pelas vias. Tiradas pelo autor entre 2024 e 2025.

nante (ALFREDO MARCONDES, 2022). Nos chacreamentos clandestinos, entretanto, a água é consumida in natura, sem qualquer processo de filtração, desinfecção ou fluoretação.

Sobresai-se então a seguinte questão: a água consumida nos chacreamentos clandestinos, não pode também, possuir índices elevados de cromo?

A preocupação pública com o cromo está principalmente relacionada aos compostos hexavalentes, devido aos seus efeitos tóxicos em humanos, animais, plantas e microrganismos. Os riscos para a saúde humana variam desde irritação da pele até danos ao DNA e desenvolvimento de câncer, dependendo da dose, do nível de exposição e da duração (Tumolo et al., 202, p. 01)

A exposição prolongada ao cromo, sem o rigoroso controle de qualidade que a SABESP afirma manter em seu sistema de sede (ALFREDO MARCONDES, 2022), coloca os moradores e usuários desses locais em uma situação de vulnerabilidade química e biológica.

Além disso, a classificação da qualidade das águas subterrâneas da região como regular pela CETESB, devido à presença de parâmetros como nitrato, coliformes totais e E.Coli

(ALFREDO MARCONDES, 2022), sugere que a contaminação por esgotamento sanitário inadequado já é uma realidade que atinge o lençol freático.

A presença de contaminantes químicos nas fontes de abastecimento de Alfredo Marcondes ganha contornos ainda mais críticos quando analisados os dados do Sistema de Informação da Vigilância da Qualidade da Água para Consumo Humano (SISAGUA) de 2020. Segundo o levantamento, foram detectadas 27 variedades de agrotóxicos na rede de distribuição do município, incluindo substâncias como Glifosato, Atrazina, e diversos compostos de toxicidade aguda, como o Aldicarbe e o Carbofurano.

A pesquisa ainda atesta que 11 agrotóxicos foram detectados acima do limite considerado seguro na União Europeia entre 2014 e 2017 (SISAGUA, 2020).

É fundamental destacar que esses testes foram realizados na água que chega às torneiras da área urbana — a qual passa por processos de tratamento e monitoramento pela SABESP. Esse cenário indica uma con-

taminação sistêmica dos mananciais subterrâneos que alimentam a região, evidenciando que os defensivos agrícolas utilizados nas lavouras do entorno estão alcançando as águas do Sistema Bauru e Adamantina.

Essa realidade gera uma preocupação imediata quanto à segurança hídrica nos chacreamentos clandestinos e nas demais propriedades rurais dispersas. Diferente da população urbana, que conta com sistemas de desinfecção e filtros específicos em poços operados pela concessionária, os moradores dessas áreas rurais dependem, em grande parte, de poços individuais. Como esses assentamentos são vizinhos de áreas de produção agrícola ativa (Figura 99), especialmente lavouras de batata-doce, milho e uva, a proximidade física com as frentes de pulverização aumenta exponencialmente o risco de contaminação direta dos poços.

Se a água tratada da rede oficial já apresenta rastros de múltiplos agrotóxicos, a água consumida in natura nos chacreamentos — sem qualquer barreira técnica ou vigilância sanitária — constitui um grave perigo à saúde humana, expondo as famílias a um coquetel de substâncias

químicas cujos efeitos cumulativos no organismo são ainda incertos.

A problemática se estende à questão do saneamento básico integral. O Marco Legal do Saneamento estabelece metas de universalização de 99% para o abastecimento de água e 90% para o esgoto até 2033 (BRASIL, 2020). Contudo, ao ignorar o crescimento populacional nos chacreamentos, o município corre o risco de apresentar índices de atendimento artificialmente positivos, enquanto uma parcela crescente da população vive sob riscos ambientais.

O Plano Municipal de Saneamento (Lei municipal nº 2818 /2023) admite que o índice de atendimento rural com soluções individuais adequadas é de 93,7%, abaixo da meta nacional (ALFREDO MARCONDES, 2022), entretanto, contraditoriamente o mesmo plano conclui que não são necessários novos investimentos em soluções individuais na área rural, justamente por prever e estabelecer suas metas de saneamento a partir de uma projeção demográfica que erroneamente estabelece um êxodo rural, algo que o Censo Demográfico de 2022 do IBGE demonstrou ser

uma falácia.

A realidade dos chacreamentos clandestinos em Alfredo Marcondes configura, portanto, um entrave hídrico latente, onde a falta de gestão territorial, a exploração desenfreada do aquífero e o risco à saúde humana convergem, exigindo uma revisão urgente das estratégias de planejamento municipal.



Figuras 99-
Lavoura de
batata doce,
área rural de
Alf. Marcondes.
Tiradas pelo
autor, 2025.

10. entrave com o poder público

A análise da expansão dos chacreamentos clandestinos, realizada entre 2024 e 2025 expõe um cenário desafiador para a gestão pública. O fenômeno dos chacreamentos clandestinos não é apenas uma infração administrativa cometida por loteadores particulares, trata-se de um crime, conforme o Artigo 50 da Lei nº 6.766/1979:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquen-

ta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 1979).

Entretando, mais do que a atuação dispersa de loteadores, o processo é também resultado de uma ausência deliberada do Estado. Faoro (2001) argumenta que, no Brasil, o poder público muitas vezes não atua como um mediador neutro da lei, mas como uma corporação que protege interesses de grupos específicos ou de si mesma, mantendo uma relação de favor e clientelismo em vez de uma fiscalização rígida e impessoal, “dentre as classes, predomina a lucrativa, especuladora nos seus tentáculos, apta menos a produzir do que a enriquecer, em consórcio indissolúvel ao estamento burocrático (Faoro, 2001, p. 863).

A ausência do poder público em disciplinar o processo de crescimento dos chacreamentos clandestinos, pode ser entendida como uma condescendência silenciosa que está trazendo, como visto nos capítulos anteriores, diversos proble-

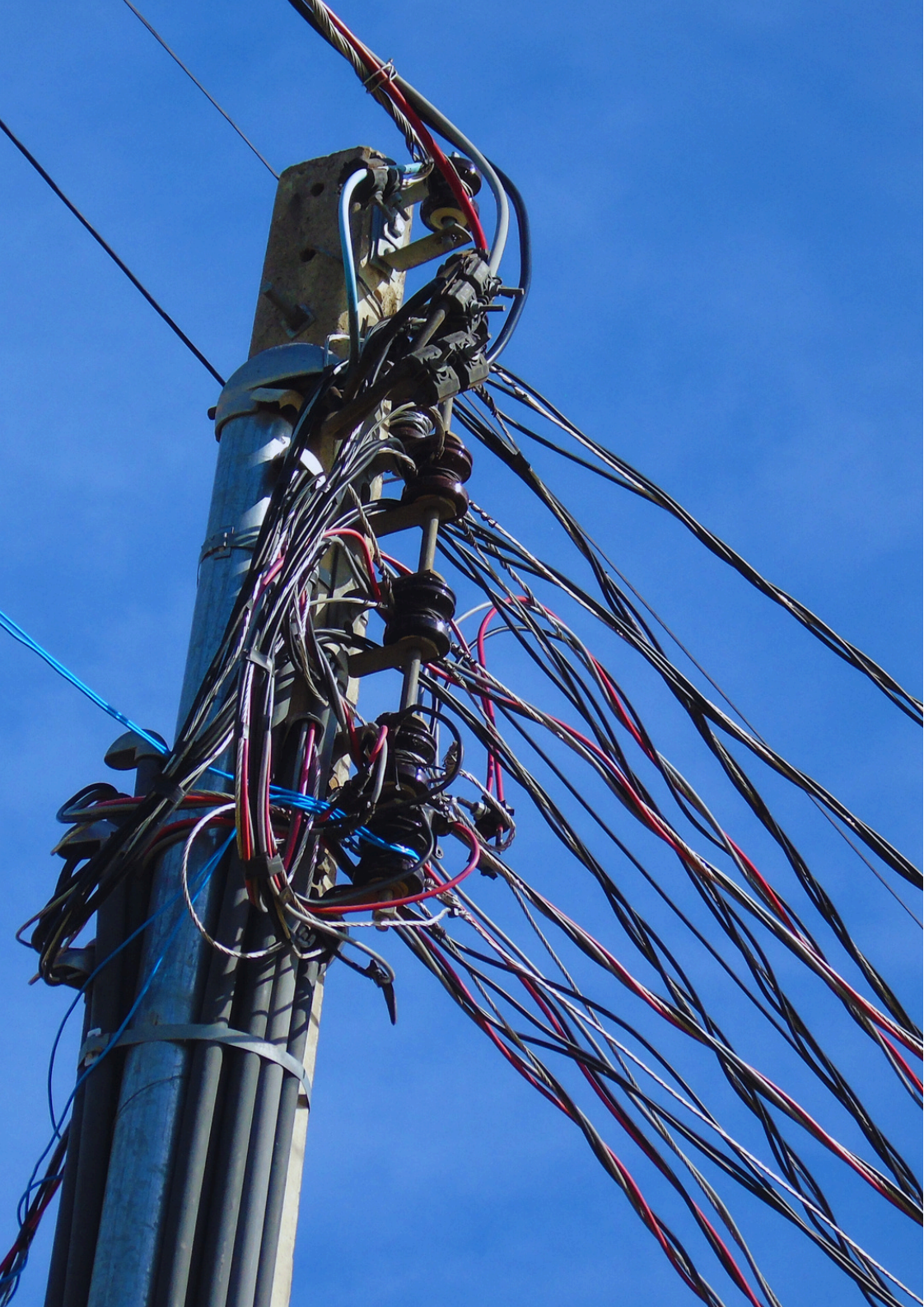


Figura 100-
Rede elétrica
em Chacreamento.
Alf. Marcondes.
Tirada pelo autor,
2024.

mas jurídicos e legais, ambientais e sanitários.

Ao longo da pesquisa, notou-se que o silêncio do poder público municipal atua como um catalisador para a desordem urbana, permitindo que empreendimentos desprovidos de infraestrutura básica se consolidem à margem da lei.

Essa inércia, inclusive, fere frontalmente o inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal, pois como preconiza a lei:

Art. 30. Compete aos Municípios:

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;(BRASIL, 1988).

Em Alfredo Marcondes, a omissão de ordenar o território, manifesta-se na falta de embargos e na ausência de ações concretas que visem a contenção do dano. O loteador, ciente da baixa probabilidade de punição ou interrupção de suas atividades, acelera as vendas das frações picoteadas, burlando a Lei nº 6.766/79 e transferindo ao comprador a ilusão de um investimento seguro, quando, na verdade, entrega uma posse precária jurídica e socialmente, diante da au-

sência de escritura pública, de iluminação pública, sistema de saneamento básico, vias pavimentadas e de áreas institucionais e de preservação ambiental.

É possível inferir que a responsabilidade do município é solidária, a sua omissão no dever de fiscalizar é determinante para a instalação do núcleo inicial. Isso significa que, ao não agir hoje, a administração pública pode estar comprometendo o orçamento futuro, pois será obrigada, eventualmente, a arcar com os custos de saneamento, iluminação, pavimentação e drenagem que deveriam ter sido custeados pelo loteador. A omissão estatal, portanto, configura uma forma de transferência de riqueza pública para o lucro privado de empreendedores irregulares.

A lei municipal e complementar nº 084/ 2017 disciplina a orientação, controle e aprovação de todos os parcelamentos do solo no território do município de Alfredo Marcondes. Esta lei chega a discorrer sobre o ordenamento, uso e ocupação do solo fora da zona urbana municipal e explicita que o objetivo crucial desse controle é:

Art. 2º - A principal função social do ordenamento do uso e ocupação do solo localizado fora da zona urbana do município de Alfredo Marcondes é:

I- criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do município;

II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais (ALFREDO MARCONDES, 2017).

A discrepância entre o que preconiza o artigo apresentado e a realidade em Alfredo Marcondes é latente, observa-se na paisagem o oposto desse protecionismo ambiental e paisagístico ressaltado pelo marco legal, uma vez que a expansão de chacreamentos clandestinos tem resultado no descarte indiscriminado de resíduos sólidos pelo entorno das glebas e na captação descontrolada de água através de poços perfurados sem qualquer outorga ou fiscalização.

Além disso, a omissão do poder público permite que esses empreendimentos avancem diretamente sobre Áreas de Preservação Permanente (APP) e fundos de vale, desrespeitando frontalmente diversas outras legislações hierarquicamente superiores e o próprio Artigo 9º, inciso V da

referida lei municipal.

Enquanto a Lei Complementar nº 084/ 2017 determina a manutenção de faixas *non aedificandi* de 30 metros ao longo de cursos d'água e raios de proteção de 50 metros em nascentes para salvaguardar o patrimônio ambiental, (ALFREDO MARCONDES, 2017, art. 35) a realidade mostra chacreamentos disputando o espaço físico com esses recursos vitais.

Essa invasão desordenada, evidencia que a proteção ambiental prevista no texto legal não passa de uma formalidade ignorada pela fiscalização municipal.

E esse processo não é recente, para comprovar essa dinâmica, analisou-se imagens históricas de satélites do local onde estão implantados os chacreamentos 01 e 02 (ambos identificados no Mapa da Figura 66). As imagens revelam que o processo de ocupação surge a partir de 2016 no chacreamento 01 (Figuras 101 e 102) e inicia-se a partir de 2008 no chacreamento 02 (Figura 103).

Ou seja, no caso do chacreamento 02, há um hiato de 18 anos até o presente momento (2026) e, até então, raras medidas foram adotadas para

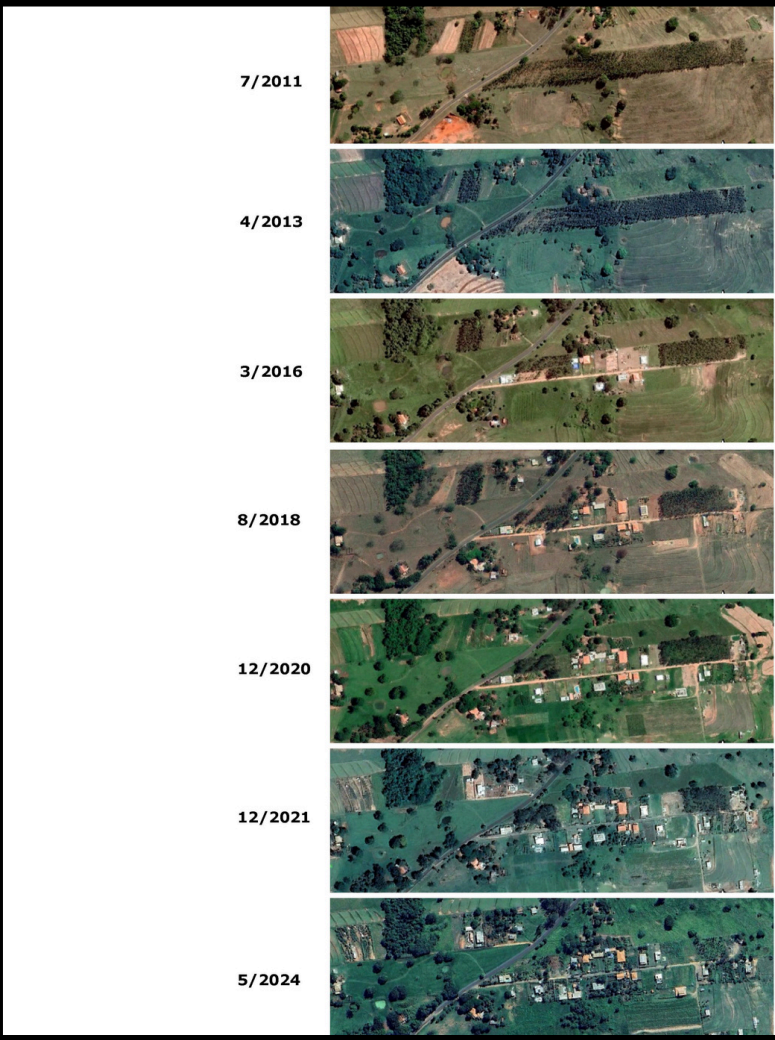


Figura 101-
Crescimento do
Chacreamento 01
ao longo do
tempo.
Google Earth,
adaptado pelo
autor, 2025.

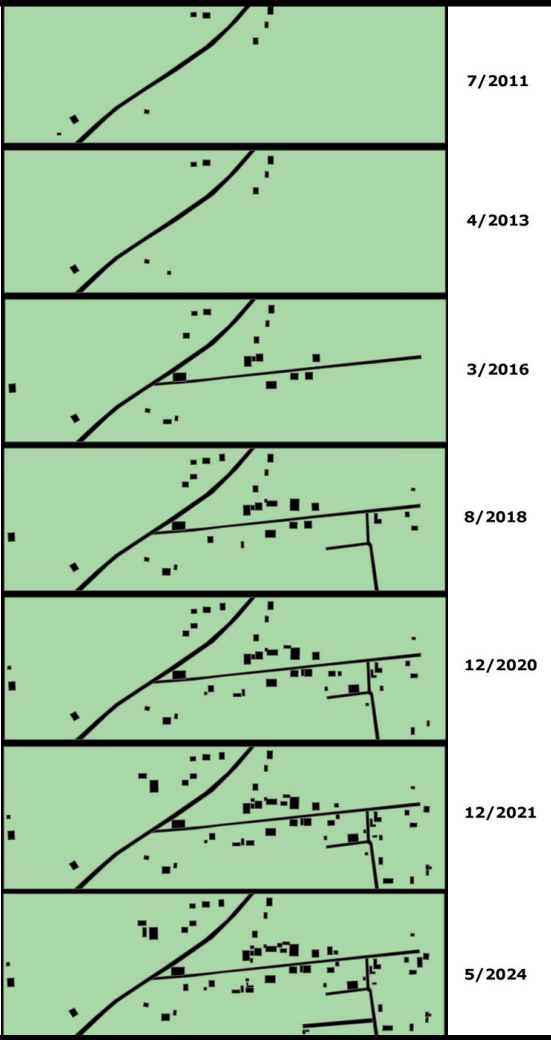


Figura 102-
Crescimento do
Chacreamento 01
ao longo do
tempo.
Elaborado pelo
autor, 2025.

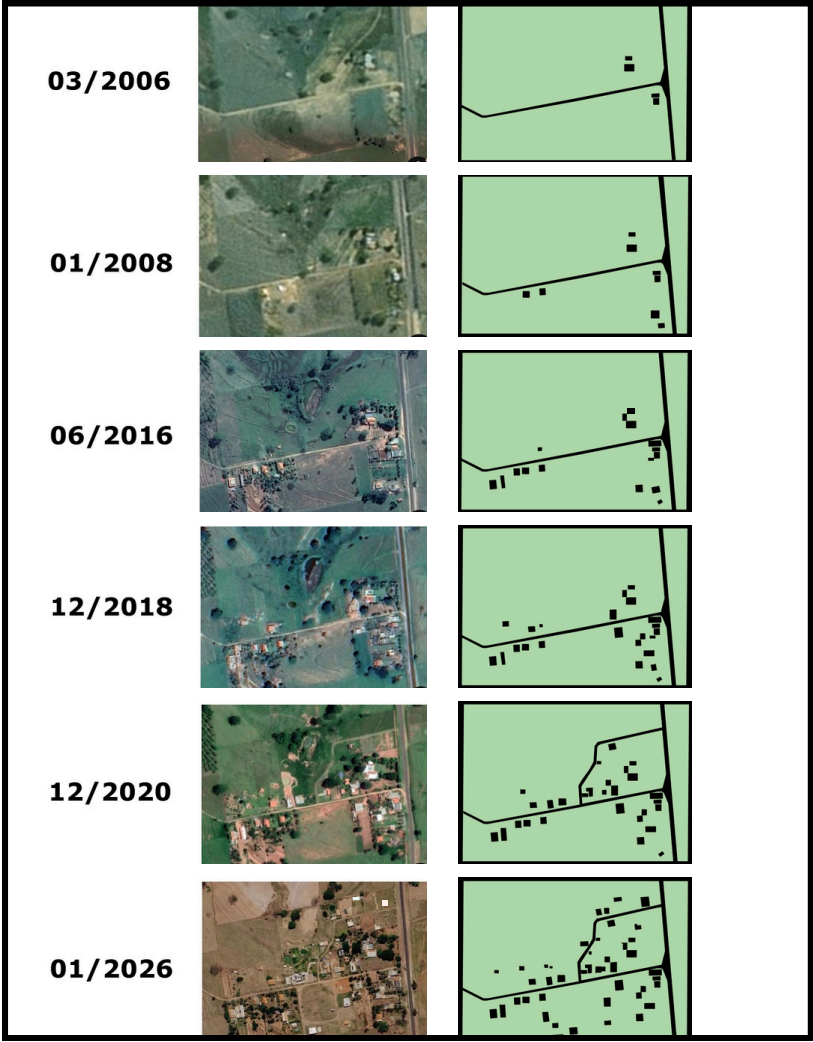


Figura 103- Crescimento do Chacreamento 02 ao longo do tempo. Google Earth, adaptado pelo autor, 2025.

disciplinar esse processo de ocupação, que inclusive, vem se intensificando ano após ano, criando uma paisagem marcada por contradições e problemas das mais diferentes esferas.

Além do conflito exposto na paisagem, há uma tensão jurídica significativa entre a legislação federal brasileira e o que o Artigo 35 da Lei Complementar nº 084/2017 de Alfredo Marcondes estabelece, especificamente no que diz respeito à natureza do solo.

A legislação nacional (Lei Federal nº 4.504/1964 - Estatuto da Terra e a Lei nº 5.868/1972) determina que o imóvel rural não pode ser desmembrado em áreas de tamanho inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), que em Alfredo Marcondes é estabelecido em 20.000 m² (2 hectares). O Artigo 35 da lei municipal tenta criar uma exceção ao permitir:

Nos lotes destinados a sítios e chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, terão como área mínima 1.000 (um mil) metros quadrados e testada de largura mínima de 10 (dez) metros; (ALFREDO MARCONDES, 2017).

Analisar esse artigo é oportuno, pois ele é resultado de uma manobra jurídica do município, especialmente ao discorrer sobre o que chamam de sítios e chácaras de recreio. Para que o município possa autorizar lotes de 1.000 m², ele utiliza o que consta nos Artigos 2º, 3º e 7º da mesma lei, que define sítios e chácaras de recreio como área de "expansão urbana" ou "de urbanização específica".

Art. 2º
[...]
Parágrafo único. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:
[...]
III - Área de Expansão: são as áreas programadas para o uso exclusivamente residencial, sítios, ou chácaras de recreio.
[...]
Art. 3º - Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social, no âmbito do município de Alfredo Marcondes, a municipalidade poderá implantar, a seu critério o empreendimento caracterizado como chácara de recreio.
[...]
Art. 7º - São considerados de Urbanização Específica, os solos destinados ao cumprimento de funções específicas quando tratar de chácara de recreio ou assemelhados (ALFREDO MARCONDES, 2017).

Assim, ao transformar o solo de rural para urbano, a competência de definir o lote mínimo passa a ser da prefeitura municipal (Lei Federal nº 6.766/79), e a FMP do INCRA deixa de ser aplicada. O problema é que o próprio texto do Artigo 35 refere-se a uma gleba de terras localizada em área de origem rural. Se o município autoriza o parcelamento sem que tenha havido a efetiva alteração do perímetro urbano e a anuência do INCRA para o cancelamento do cadastro rural, o artigo confronta diretamente com a norma federal, tornando o chacreamento clandestino perante a União.

A permissão para lotes de 1.000 m² em áreas que ainda guardam características rurais gera um cenário de forte insegurança jurídica, especialmente diante da impossibilidade de registro, o Cartório de Registro de Imóveis recusa-se a abrir matrículas individuais se a área não estiver devidamente averbada como urbana.

O Artigo 35 da Lei Municipal estabelece uma testada mínima de apenas 10 metros para as chácaras, (ALFREDO MARCONDES, 2017), dimensão muito diminuta, favorecendo

uma densidade populacional que a infraestrutura exigida no Artigo 11 (como as fossas sépticas e poços individuais) não consegue suportar sem contaminar o lençol freático. Na prática a legislação concede aval para um processo ainda pior daquele expresso na paisagem, contradizendo a si própria, especialmente ao afirmar no Art. 2º que o objetivo do ordenamento do solo rural constitui-se em resguardar os atributos paisagísticos e os recursos naturais dessas áreas (ALFREDO MARCONDES, 2017).

Ao permitir lotes tão pequenos em áreas de origem rural, o município acaba chancelando o que a lei federal tenta impedir: a favelização do campo, a contaminação dos recursos hídricos e ambientais e a perda da produtividade agrícola sem a contrapartida de uma infraestrutura urbana real que considere o bem estar da população.

Em resumo, o Artigo 35 serve como uma ponte que o município criou para legalizar o que seriam mini-lotes, mas essa ponte frequentemente carece de sustentação nas leis federais, especialmente se a prefeitura não realizar o processo rigoroso de transfor-

mação de uso do solo e fiscalização das infraestruturas obrigatórias.

Algo que também chama muita atenção é o fato da Lei complementar nº 084/ 2017 trazer definições importantes para disciplinar e ordenar o território municipal (área urbanizada, áreas urbanizáveis, áreas de expansão e urbanização específica) sem ao menos atrelar às definições uma cartografia que mostre justamente em que porções do território de Alfredo Marcondes tais áreas estão ou podem ser implementadas.

Na conjuntura atual, com tantos recursos tecnológicos e humanos disponíveis, é possível elaborar políticas públicas de ordenamento territorial eficazes sem considerar a geografia? A ausência de uma cartografia anexa ou de uma delimitação coordenada no corpo da lei não acaba ferindo o princípio da taxatividade e da segurança jurídica?

Sem um mapa ou memorial descritivo que defina o polígono das áreas de expansão urbana, o município não acaba criando uma zona nebulosa onde qualquer gleba rural pode, teoricamente, ser autodeclarada como urbanizável para fins de

chacreamento?

Vimos no capítulo 07 que o perímetro urbano do município, por si só, já abrange uma extensa área de terras não urbanizadas, uma porção de terra abundante disponível para o mercado informal e para especulação, essa seria, portanto, a zona de expansão de Alfredo Marcondes? Ou pior, tal zona seria porções de terra para além desse traçado? Infelizmente a legislação não traz com rigor esses pormenores que seriam essenciais, especialmente diante do empenho em incentivar um crescimento urbano equilibrado e harmônico.

Sem um desenho que aponte onde terminam as áreas produtivas e onde começam as destinadas para lazer, o poder público municipal passa a ter um poder discricionário perigoso, podendo anuir com projetos em locais ambientalmente sensíveis simplesmente por não haver uma delimitação geográfica explícita em uma cartografia oficial consolidada em lei.

Desse modo, quando a Lei Complementar nº 084/ 2017 menciona áreas de expansão sem referenciar uma planta de zoneamento atualizada, ela acaba atropelando o Artigo

3º da Lei Federal nº 6.766/79, que exige que a definição de zonas de urbanização específica seja acompanhada de diagnósticos e delimitações claras especificadas em lei. Essa omissão consolida-se então, como incentivo implícito à proliferação dos chacreamentos, pois facilita o fracionamento de terras sem os custos e as obrigações de uma integração urbana planejada.

O Artigo 2º da Lei Complementar nº 084/ 2017 afirma zelar pelos interesses de Alfredo Marcondes "garantindo o desenvolvimento sustentável do município" (ALFREDO MARCONDES, 2017), mas é impossível planejar o crescimento sem cartografia. A falta de um desenho que localize essas áreas impede o cálculo de densidade demográfica, a previsão de extensão de redes de energia, água, esgoto, drenagem, circulação e, principalmente, a proteção real das APPs, já que os limites de expansão são invisíveis e, portanto, ilimitados.

Essa indefinição geográfica reforça a hipótese de que a lei municipal em questão foi arquitetada mais para acomodar uma realidade concretiza-

da na paisagem do que para ordenar o território.

Ao não apontar com exatidão onde esses empreendimentos podem ocorrer, a administração acaba por cancelar a ocupação de qualquer fragmento de terra, transformando o zoneamento municipal num conceito elástico que se molda aos interesses dos loteadores, e não ao bem-estar ambiental e urbanístico da população.

A indefinição evidenciada na lei analisada contribui para a expansão dos sítios e chácaras de recreio, mas ao mesmo tempo traz um dispositivo legal muito importante em seu Artigo 4º, instrumento que deveria ser considerado para a criação desses espaços: a necessidade de aprovação pelo poder público:

Art. 4º - As áreas rurais podem ser enquadradas como chácara de recreio, observadas as condições impostas nesta lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de Alfredo Marcondes, por intermédio de seu órgão competente, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as devidas autorizações (ALFREDO MARCONDES, 2017).

Este dispositivo é claro ao condi-

onar a transformação de áreas rurais em chácaras de recreio a um rito obrigatório de solicitação, estudo de viabilidade e autorização expressa da Prefeitura, o que, na realidade dos chacreamentos clandestinos locais, nunca ocorreu. Durante o decorrer da pesquisa, em conversa com servidores do setor de engenharia do município, foi esclarecido que nenhum chacreamento implantado no município possui aprovação por parte da Prefeitura Municipal, essa situação é atestada pelos funcionários do Cartório de Registro do município, que apontaram a ausência de escrituras individuais para as chácaras nos chacreamentos que se espalharam pelo município.

Ao permitir que esses empreendimentos avancem sem passar pelo crivo técnico do órgão competente, a administração municipal não apenas ignora a sua própria legislação, mas abdica do seu poder de polícia e do dever de planejar o crescimento urbano, função exigida e expressa no Art. 30 da Constituição Federal de 1988.

Se não se havia de exculpar as Municipalidades pela existência desses loteamentos,

agora, à vista dos referidos textos legais, menos ainda. Ora, o loteamento pode ser clandestino, mas nunca será oculto. Realiza-se à vista de todos. Um pouco de organização e fiscalização evitariam que proliferassem e prosperassem tantos loteamentos ilegais (Silva, 2010, p. 340).

Essa inércia institucional atua como um incentivo indireto ao mercado irregular, pois, ao não embargar as obras ou impedir a comercialização de lotes que sequer iniciaram o processo de viabilidade, o poder público transmite uma mensagem de tolerância que consolida situações à margem da legalidade.

A omissão do embargo administrativo, ferramenta que poderia ser usada para paralisar imediatamente atividades em desacordo com a norma, resulta em um processo de urbanização espraiada que ignora diretrizes ambientais e urbanísticas fundamentais.

A ausência do estudo de viabilidade exigido pelo Art. 4º da Lei Complementar nº 084/2017 significa que não houve análise sobre a capacidade de suporte hídrico, o impacto no sistema viário ou a proteção de ecossistemas frágeis, permitindo que

o interesse privado de loteadores se sobreponha ao interesse coletivo.

Dessa forma, a administração pública de Alfredo Marcondes converte o que deveria ser um controle prévio e preventivo em uma aceitação passiva de núcleos consolidados sem infraestrutura, transferindo para o futuro, e muitas vezes para o próprio orçamento público, o custo alto de uma eventual e complexa regularização fundiária.

O crescimento desses chacreamentos sem a devida expedição de autorizações é uma prova material de que o texto legal serve como um adorno burocrático, enquanto a gestão do território é ditada pela informalidade e pela ausência de fiscalização efetiva.

Essa falta de fiscalização é incompreensível, haja vista que a referida lei municipal (Lei Complementar nº 084/2017), em seus artigos finais, traz sanções e multas voltadas para os parcelamentos irregulares e clandestinos:

Art. 49 - Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo da obra ou serviços e à aplicação de multa, todo aquele que a

partir da data de aplicação desta lei:

I - Der início, de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam ao parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destinam os parcelamentos do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

1º - A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei.

2º - A multa será de 100 (cem) vezes o valor do salário mínimo nacional - para infrações do presente artigo nos incisos I e II.

3º - O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta Lei (ALFREDO MARCONDES, 2017).

Mesmo possuindo um dispositivo legal que exige a adoção de medidas por parte do poder municipal, porque os chacreamentos clandestinos continuam crescendo vertiginosamente?

Embora o Artigo 49 da lei utilize a expressão "a partir da data de aplicação desta lei" (ALFREDO MARCONDES, 2017) para definir a cassação

de alvará e multas de 100 salários mínimos, isso não significa que os parcelamentos anteriores foram automaticamente anistiados ou que são considerados regulares.

No direito urbanístico e ambiental, existe o princípio de que a irregularidade é um ilícito de caráter permanente; ou seja, conforme exposto pelo portal Cognijus (2020), enquanto o solo estiver parcelado sem o devido registro e infraestrutura, a infração continua acontecendo a cada dia, e a contagem do prazo prescricional só começa a correr após a cessação da conduta ilícita.

Os chacreamentos criados antes de 2017, mesmo que não sofram a penalidade administrativa específica na Lei Complementar nº 084/ 2017, ainda estão sujeitos as sanções de esferas superiores. Eles permanecem sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, que em seu Art. 50 define como crime contra a Administração Pública o loteamento do solo sem autorização do órgão público, como elucidado na abertura desse capítulo.

Portanto, a Lei Complementar nº 084/ 2017 não tem o poder de limpar a ilegalidade de um ato que já era

proibido por leis federais anteriores que discorrem sobre o uso do solo.

Além disso, a impossibilidade de aplicação da sanção administrativa direta do Artigo 49 para casos pretéritos não impede o Poder Público de agir através de outras vias. A prefeitura pode e deve utilizar o seu poder de polícia para impedir a continuidade de vendas ou novas construções nessas áreas, baseando-se nas leis locais e de esferas hierarquicamente superiores. A ausência de punição para os casos antigos, somada à inércia na fiscalização dos novos chacreamentos que poderão surgir após 2017, reforça a tese de uma convivência sistêmica. O fato de a lei de 2017 estabelecer um marco temporal parece servir mais para organizar a punição de novos infratores do que para resolver os agravos dos chacreamentos antigos.

O Artigo 49 da Lei Complementar nº 084/ 2017 não funciona como uma cláusula de perdão. Pelo contrário, ele deveria ter sido o instrumento para traçar uma linha divisória e impedir que o cenário piorasse. A discrepância técnica aqui é que, se a

prefeitura não utilizar o Artigo 49 para os novos chacreamentos que estão surgindo e alegar que não pode usar para os criados antes de 2017, ela acaba criando um vácuo de autoridade onde a lei se torna inócua, permitindo que o território de Alfredo Marcondes continue sendo marcado por intervenções que atropelam o direito urbanístico.

Durante as visitas realizadas ao chacreamento 01 (Figura 70), alguns moradores afirmaram que estão pagando pelo Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Essa informação chamou bastante atenção pois traz consigo diversos questionamentos. A cobrança do IPTU é validada apenas pelo fato do chacreamento estar compreendido pelo perímetro urbano? Essa cobrança não deveria estar acompanhada com sistemas de infraestrutura eficazes para aquela população? Assim sendo, todos os chacreamentos que estão abrangidos pelo perímetro urbano passarão também pelo mesmo processo?

Segundo o Código Tributário Nacional (Lei Nº 5.172, de 25 de outubro de 1966), especificamente em seu

artigo 32, a incidência do IPTU depende de uma delimitação feita por lei municipal, mas não de forma arbitrária:

Art. 32. O impôsto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste impôsto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado (Brasil, 1966)

No contexto do Chacreamento 01, apenas o item V da lei é suprido por completo, relacionado com a proximidade de assistência médica e educacional. O item II, que trata do abastecimento de água não foi suprido por inteiro, pois como vimos anteriormen-

te, o sistema público de abastecimento de água não atende todas as chácaras.

A postura da Prefeitura mostra-se juridicamente fragilizada, uma vez que o critério da infraestrutura mínima parece não ter sido plenamente atingido para justificar a transição do Imposto Territorial Rural (ITR) para o IPTU.

A via de acesso as chácaras do Chacreamento 01 ganhou um nome: Rua das Flores, entretanto trata-se de uma via de circulação de terra batida, quando chove os moradores das chácaras mais afastadas enfrentam diversos desafios para transitar com veículos sobre a lama, ou seja, sem o sistema de drenagem adequado, sem o sistema de esgoto e de iluminação, a cobrança do imposto indica se tratar de uma arrecadação antecipada sem a contrapartida devida dos serviços públicos.

Além disso, a cobrança do IPTU gera no contribuinte a legítima expectativa de receber a infraestrutura que o próprio imposto pressupõe; algo relatado por diversos moradores que citaram o anseio da criação de um sistema de iluminação e melhorias na

via de acesso.

Ao iniciar a tributação sem oferecer saneamento, iluminação e pavimentação, a administração pública inverte a lógica do desenvolvimento urbano, os moradores podem e deveriam questionar a legalidade da cobrança do IPTU e exigir a regularização fundiária e urbanística antes da imposição da carga tributária urbana.

Somado a isso, a cobrança de IPTU em áreas desprovidas de saneamento básico e serviços regulares de coleta de lixo porta a porta pode ser interpretada como um desvio das diretrizes do Estatuto da Cidade, que estabelece o objetivo da política urbana: o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o direito a cidades sustentáveis e à infraestrutura urbana para toda a população (Brasil, 2001).

Durante a pesquisa, o limbo fundiário combinado com a cobrança de um imposto tipicamente urbano no Chacreamento 01 ganhou ainda mais nebulosidade ao confrontarmos esse cenário com a cartografia oficial do Cadastro Ambiental Rural. Os proprietários das pequenas chácaras passaram a pagar o IPTU ao município. En

tretanto, ao analisarmos o mapeamento do Cadastro Ambiental Rural (Figura 67), a grande propriedade ainda consta como propriedade rural única, sem o picoteamento, isso significa que o proprietário daquela porção de terra também está pagando o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) à União.

Há, desse modo, a coexistência da cobrança do IPTU e do ITR sobre a mesma área de chacreamento clandestino. Essa situação ocorre porque, enquanto o município se apressa em exercer seu poder de tributar com base na expansão do perímetro urbano estabelecida por lei municipal, a estrutura fundiária permanece estagnada nos cadastros federais (CAR) e no INCRA, onde a gleba ainda figura como uma unidade produtiva coesa e não dividida. Essa situação incorre em uma contradição administrativa que atesta mais um dos inúmeros entraves relacionados aos chacreamentos clandestinos: ao lançar o IPTU, a municipalidade reconhece a urbanização da área para fins arrecadatórios, mas, ao não promover a regularização fundiária e a baixa do ITR junto aos órgãos fede-

derais, permite que a mesma base de cálculo seja onerada por dois entes federativos distintos, violando os princípios constitucionais de competência tributária previstos no Art. 156 da Constituição Federal (Brasil, 1988).

Além da carga financeira injusta sobre os moradores, essa postura da gestão pública pode ser interpretada como uma omissão deliberada ou má-fé no processo de ordenamento territorial.

De acordo com o Decreto-Lei nº 57/1966, a incidência do IPTU pressupõe que o imóvel não possua destinação extrativa ou agrícola, mas o fato de a matrícula-mãe continuar pagando ITR prova que o Estado, em sua esfera Federal, ainda considera a área como rural, enquanto o município ignora essa realidade para acelerar a arrecadação. Essa ambiguidade cadastral acentua a clandestinidade do parcelamento, pois o poder municipal aceita o imposto urbano sem oferecer a contrapartida de infraestrutura exigida pelo Artigo 32 do Código Tributário Nacional (Brasil, 1966).

Em termos de gestão pública, tal

cenário reforça a tese de que a cobrança do IPTU nesses núcleos urbanos informais tem sido utilizada apenas como ferramenta fiscal, negligenciando as obrigações de regularização fundiária e de proteção ambiental impostas pelo Estatuto da Cidade (Brasil, 2001).

Os chacreamentos clandestinos cresceram ano após ano sob o olhar de sucessivas gestões que não disciplinaram o processo, agora a duplicidade de impostos serve como evidência empírica de uma gestão territorial fragmentada, que prioriza a receita em detrimento da segurança jurídica e do desenvolvimento sustentável do ambiente urbano, do espaço rural e da paisagem como local de vida. É possível que esse mesmo processo ocorra nos demais chacreamentos que estão abrangidos pelo perímetro urbano municipal, assim é fundamental a articulação dos moradores locais na luta por um espaço dotado de infraestrutura e que não proporcione apenas ganhos arrecadatórios para o poder público, mas essencialmente qualidade de vida as pessoas.

Com o anseio de entender melhor

o posicionamento e de ter ciência das ações tomadas pelo poder público, a presente pesquisa entrou em contato com a prefeitura municipal na esperança de algumas respostas. Em um primeiro momento, esses contatos se deram de modo oral, em conversas com os servidores do setor de engenharia e da Casa de Agricultura do município.

Entretanto, de modo a deixar registrado e documentado o pedido de informações, foi enviado ao poder executivo municipal um requerimento pedido informações e esclarecimentos relacionados ao processo de chacreamento clandestino, entretanto, não obteve-se o retorno esperado. (Figuras 104 a 106).

A ausência de uma resposta por parte da administração pública diante do requerimento protocolado no dia 27 de novembro de 2025 não pode ser entendida como uma ruptura ao dever da publicidade e da transparência? Ao ignorar um pedido formulado com base na Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011), que estabelece o prazo de 20 dias para resposta, a Prefeitura de Alfredo Marcondes não acaba por cercear o direito

EXMA. PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFREDO MARCONDES-SP

ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO, RG:
, CPF: , residente e domiciliado na
, vêm respeitosamente requerer ao setor competente “INFORMAÇÕES REFERENTES AO PROCESSO DE PROLIFERAÇÃO DE CHACREAMENTOS NO MUNICÍPIO”, essas informações serão utilizadas com a finalidade acadêmica, e colocadas em dissertação de mestrado submetida ao Programa de Pós- Graduação em Geografia – Recursos Hídricos e Meio Ambiente da Universidade Estadual Paulista (FCT/UNESP) .

Peço a gentileza da resposta vir no prazo máximo de 20 dias, conforme preconizado pela Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011), podendo ser respondida e enviada no seguinte e-mail:

- 1. Qual o número estimado de chacreamentos ou loteamentos rurais em situação irregular no município, especialmente aqueles que comprovadamente fracionam o solo em área inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP)?
- 2. Quais medidas administrativas a Prefeitura tem adotado para fiscalizar e coibir a comercialização de lotes irregulares, como os formalizados por "contratos de gaveta", e como lida com a vedação de registro desses parcelamentos?
- 3. De que forma a proliferação dos chacreamentos tem impactado o planejamento urbano e rural do município, especialmente no que tange à necessidade de estender serviços e infraestrutura básica, como água, luz, coleta de lixo e saneamento?
- 4. A Prefeitura possui algum estudo de impacto orçamentário que quantifique o custo de manutenção de serviços públicos e infraestrutura para as áreas de chacreamento já consolidadas em comparação com as áreas urbanas regulares?
- 5. A Prefeitura reconhece que os chacreamentos representam um desvio da função social da propriedade rural, conforme preconiza o Estatuto da Terra, e quais ações estão sendo tomadas para manter o uso produtivo do solo rural?

Figura 104-
Página 01 do
requerimento
enviado à
Prefeitura
municipal.
Tirada pelo
autor, 2025.

- 6. Há ações que visam garantir a compensação dos impactos ambientais e a legalização de áreas consolidadas, evitando o risco de nulidade das transações?
- 7. Existe alguma campanha ou canal de comunicação que a Prefeitura utiliza para alertar a população e os compradores sobre os riscos jurídicos (nulidade do ato) e a inviabilidade de registro de imóveis adquiridos em chacreamentos irregulares?
- 8. No chacreamento situado à Rua das Flores (sentido km 22), os proprietários das chácaras alegaram que o espaço está em processo de regularização por parte do poder público, poderia explicitar um pouco sobre esse processo de regularização?
- 9. Ainda no contexto do chacreamento situado à Rua das Flores, alguns moradores alegaram que iniciou-se a cobrança do IPTU, mas, em contrapartida, o local não possui meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, portanto, o que justifica a cobrança do IPTU, nesse contexto?

Nestes Termos,
Peço Esclarecimentos,

Alfredo Marcondes, 27 de novembro de 2025

gov.br
Documento assinado digitalmente
ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO
Data: 27/11/2025 11:22:28-0300
Verifique em <https://validar.ri.gov.br>

ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO

ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO
ARQUITETO E URBANISTA

Figura 105-
Página 02 do
requerimento
enviado à
Prefeitura
municipal.
Tirada pelo
autor, 2025.

Figura 106-
Protocolo do
requerimento
enviado à
Prefeitura
municipal.
Tirada pelo
autor, 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFREDO MARCONDES

Rua Osvaldo Cruz, 401 - Centro | Cep 19180-000| Alfredo Marcondes - SP

(18) 3266-4090 | Expediente: 08 às 11:30 e das 13 às 16:30hrs

E-mail: celsopirani@alfredomarcondes.sp.gov.br

DADOS DO PROCESSO

Processo: 2025/ 11/ 000334	Data Prot.: 27/11/2025	Hora Prot.: 13:23
Assunto: REQUERIMENTO	SubAssunto: OFÍCIOS DIVERSOS	
Código - Nome do Requerente: 669 - ANDRÉ APARECIDO DA SILVA ARAUJO		
CPF ou CNPJ:		

Súmula:

SOLICITA AO SETOR COMPETENTE INFORMAÇÕES REFERENTES AO PROCESSO DE PROLIFERAÇÃO DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO, CONFORME JUSIFICATIVA NO REQUERIMENTO EM ANEXO.

2ª Via Requerente

fundamental à informação e, nesse caso, à produção científica?

Quando o poder público se nega a informar o número estimado de chacreamentos ou a base cartográfica que delimita as áreas de expansão urbana, este acaba por atestar a inexistência de controle efetivo sobre o solo. A falta de esclarecimentos sobre o chacreamento 01, especificamente no que tange à cobrança de tributos sem a contrapartida de serviços básicos previstos no Artigo 11 da Lei Complementar nº 084/ 2017, sugere uma convivência arrecadatória que ignora a função social da cidade

e do meio ambiente. Os desdobramentos desse silêncio administrativo ultrapassam a esfera acadêmica da dissertação.

Dessa forma, o não dito pela gestão municipal torna-se um dado empírico central na análise da governança local. O desinteresse em tocar no assunto reflete uma escolha política de manter a opacidade sobre um processo de urbanização espraiada e desordenada que compromete os recursos hídricos, a gestão territorial e os atributos da paisagem, tanto os físicos com aqueles mais subjetivos, ligados ao cotidiando e ao sentimen-

to de se reconhecer no mundo.

Esse bloqueio informativo é mais um elemento que atesta a fragilidade do planejamento urbano em Alfredo Marcondes, onde a lei existe no papel para dar uma aparência de legalidade, mas a prática administrativa se esquia de qualquer fiscalização ou transparência real.

A Lei Federal nº 13.465/2017 instituiu a Regularização Fundiária Urbana (REURB) como o principal instrumento para a legalização de núcleos urbanos informais consolidados até dezembro de 2016, dividindo o processo em duas modalidades fundamentais. A Reurb-S, ou de interesse social, é voltada para populações de baixa renda, com custos operacionais e cartorários assumidos pelo poder público, enquanto a Reurb-E, de interesse específico, aplica-se aos demais casos, transferindo aos ocupantes ou ao loteador a responsabilidade financeira pelas taxas e pelas obras de infraestrutura necessárias.

Para a efetivação desse direito, o município deve adotar um roteiro que se inicia com a criação de uma comissão técnica multidisciplinar e o le-

vantamento do diagnóstico da área, delimitando o polígono e verificando se o núcleo ocupa áreas de risco ou de preservação que impeçam a regularização. O processo segue com a notificação do proprietário e dos confrontantes, sendo permitida a notificação por edital em casos de paradeiro desconhecido, sob pena de concordância tácita após o prazo de trinta dias, garantindo que o fluxo administrativo não seja paralisado por omissões dos antigos detentores da terra.

Na fase final, elabora-se o projeto de regularização fundiária, contendo plantas, memoriais e cronogramas de obras de infraestrutura essencial, como saneamento e energia, que servem de base para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Este ato administrativo, assinado pelo prefeito, é o documento definitivo enviado ao Cartório de Registro de Imóveis para a abertura das matrículas individuais, formalizando a transferência da posse para a propriedade definitiva e integrando o antigo chacreamento clandestino à malha urbana legal do município.

11. entrave na paisagem: caminhos possíveis

O percurso percorrido até aqui buscou demonstrar como o processo de chacreamento clandestino vem trazendo transformações preocupantes na paisagem de Alfredo Marcondes, esta que preenche-se de entraves (esmiuçados em cada capítulo) conforme sobrepõe-se as camadas de ações, processos e do tempo.

Falar da paisagem nem sempre é uma tarefa fácil, entretanto, Schenk (2008) nos traz uma pertinente colocação:

o termo paisagem participa de diversas áreas do conhecimento; uma gama de profissionais, especialidades, ou simplesmente interesses operam sobre essa temática, recortando, de acordo com sua formação, uma especial perspectiva, de sorte que se parte da hipótese que a paisagem do geógrafo, ecólogo, biólogo, literato ou arquiteto-urbanista relaciona-se a distintas percepções. Interessa aqui reter que essa percepção diferenciada redunde em distintas qualidades reflexões e prioridades, experiências e propostas, o que gera um grande desafio no estabelecimento de uma epistemologia relacionada à questão da Paisagem. Contudo, algo parece comparecer em todas elas: a compreensão da paisagem como algo que se relaciona à história, à soma dos tempos que conforma os luga-

res, o que implica numa construção cultural e num modo de perceber essa relação (Schenk, 2008, p. 11).

A definição de paisagem, como bem observa a autora, não se encerra em uma acepção única, sendo, acima de tudo, um campo de convergência e disputa entre diferentes saberes e atores. Para uma dissertação que investiga um processo tão peculiar e, infelizmente, ainda pouco discutido pela academia, essa polissemia é crucial, pois permite compreender que o impacto desses empreendimentos não é apenas um processo físico, mas atinge as diversas camadas de leitura do território de Alfredo Marcondes.

A soma dos tempos, mencionada pela autora, tem nos mostrados que estamos trilhando um caminho sustentável?

No contexto de Alfredo Marcondes, e também em inúmeras outras cidades que passam pelo mesmo problema (Figuras 108 a 111), a transição do uso agrícola, das tradições caipiras e do viver na roça para um mo-



Figura 107-
Caixa d'água em
Chacreamento.
Alf. Marcondes.
Tirada pelo
autor, 2024.

Figura 108 -
Chacreamento
Pres. Prudente.
Google Maps,
2026.



Figura 109 -
Chacreamento
Santo Expedito
Google Maps,
2026.



Figura 110 -
Chacreamento
Alv. Machado
Google Maps,
2026.



Figura 111 -
Chacreamento
Emilianópolis
Google Maps,
2026.



modelo de lazer e moradia precária não fragmenta tão somente o planejamento territorial mas também, essencialmente, a própria percepção da paisagem?

A lógica da produção e expansão desses espaços, permeadas pela estética do consumo imediato impõe um forte obstáculo na conciliação de preservação ambiental e moradia digna, gerando no território processos conflitantes e desarticulados.

A paisagem não é um dado estático, mas o resultado de sucessivas intervenções humanas que conformam os lugares ao longo do tempo. Assim sendo, os chacreamentos clandestinos representam uma agressiva e rugosa camada de tempo sobre esse território, uma marca cultural que rompe com as preexistências e impõe uma peculiar forma de perceber e habitar a natureza, dissociada dos valores ambientais, identitários e da memória local.

A paisagem, enquanto síntese de tempos e culturas, é o próprio objeto ferido pelos chacreamentos clandestinos, onde o silêncio da municipalidade acelera processos de degradação sem permitir que a soma dos

tempos resulte em um lugar equilibrado. Pouco a pouco, a cada nova chácara implantada, a cada novo poço perfurado, a cada fossa negra cavada, a cada saco de lixo arrastado pelas águas, sufoca-se a paisagem. Loteadores, mercado imobiliário, moradores e o poder público são todos juntos indivíduos “mata-paisagem”!? (Berque, 2023).

[...] é isso mesmo que as nossas sociedades buscam cada vez mais massivamente; é o que tão bem indicam a explosão do turismo e da urbanização difusa (esse modo de vida surrealista no qual uma sociedade funcionalmente urbana e supermecanizada pretende viver na natureza campestre) É nesse ponto que a forclusão é mais grosseira e que o nosso modo de vida é insustentável, não durável ecologicamente, injustificável eticamente (pois é acompanhado de desigualdades crescentes) e inaceitável esteticamente (pois ele mata a paisagem) (Berque, 2023, p. 122).

Como aponta o autor, esse processo é movido por um desejo paradoxal de uma sociedade urbana que busca habitar a natureza sem abdicar das lógicas de consumo e práticas tipicamente nocivas, resultando em uma hibridização do espaço rural que descaracteriza sua função

ecológica. Sob a ótica da insustentabilidade e da forclusão da paisagem, a realidade observada nos chacreamentos exemplifica o que o Berque (2023) define como um modo de vida não durável ecologicamente. Nas diversas visitas realizadas nos chacreamentos, atestou-se uma preocupação latente: as águas estão secando! Moradores afirmaram que precisaram prolongar as tubulações de seus poços de captação de água. Cerca de 10 a 15 anos atrás, poços de 70 a 80 metros de profundidade eram considerados suficientes. Hoje, conforme atestado por dois perfuradores de poços que prestam esse serviço na cidade, esse número fica entre 100 a 150 metros.

A fragmentação da propriedade rural impõe uma pressão acentuada sobre os recursos hídricos e a vegetação nativa que ultrapassa a capacidade de resiliência do ecossistema local. Nesse sentido, a degradação ambiental é o resultado direto de uma visão que mata a paisagem ao dissociar a sensibilidade estética da responsabilidade ética. A intervenção de loteadores e a ausência de ações por parte dos municípios, ao ignorar os limites biofísicos do território em favor

de uma simulação de idílio rural, rompe o vínculo de pertencimento e cuidado que deveria reger a relação entre habitante e meio.

Ademais, a dimensão da injustiça ética mencionada por Berque (2023) ressoa com as desigualdades socioespaciais geradas pela clandestinidade fundiária na região. Enquanto o mercado informal de terras promove o acesso privado a áreas ambientais sensíveis, o ônus da degradação e a demanda por serviços públicos são transferidos para a coletividade ou para a administração municipal, que deveria ter agido no início da abertura das vias desses espaços.

A explosão dessa ocupação desordenada em Alfredo Marcondes sinaliza, portanto, uma falha na percepção da paisagem como bem comum. Assim o processo de chacreamento clandestinos e seus impactos na paisagem são também frutos consistentes da materialização da crise civilizatória onde a busca individualista pelo contato com a natureza acaba, ironicamente, por destruir os atributos paisagísticos que motivaram a ocupação inicial.

Por fim, a articulação entre a teoria berquiana e o estudo de caso reforça

que a gestão da paisagem em Alfredo Marcondes exige mais do que a simples regularização documental; demanda de uma revisão sistemática e integrada do modo como a sociedade (municípios e poder municipal) projeta seus anseios e responsabilidades sobre o espaço rural.

Denuncia-se portanto, a inaceitabilidade estética, ética e ambiental de um modelo de expansão que consome o território sem produzir urbanidade ou preservar a ruralidade, não trata-se apenas de um conflito de uso do solo, mas uma evidência da insustentabilidade de uma forma de ocupação que sacrifica a integridade da paisagem.

O fenômeno dos chacreamentos em Alfredo Marcondes demanda uma resposta que respeite a complexidade da paisagem, tratando-a não como um suporte vazio, mas como um patrimônio cultural e ambiental em constante e sensível construção.

É diante disso que o presente trabalho busca contribuir. É possível projetar — com a paisagem — formas mais harmônicas de habitar o mundo?

Há caminhos possíveis e alternativas outras que devem ser consi-

deradas.

As figuras 112 a 117 apresentadas a seguir foram elaboradas como quadros de consulta rápida, desenhados para servir como um guia operacional para que gestores públicos façam diagnósticos e tomadas de decisão identificando as medidas mais adequadas diante da sua realidade demográfica e capacidade institucional.

Talvez seja esta a maior contribuição do presente trabalho, busca-se oferecer um roteiro que diminua a insegurança jurídica e priorize a eficiência do ordenamento territorial como política pública nos municípios.

É fundamental reiterar que a aplicação das diretrizes deve ser adaptada aos contextos específicos de cada localidade, observando-se desde as limitações de municípios pequenos e sem Plano Diretor até as exigências de gestão de cidades maiores. Assim, o objetivo é incentivar os municípios e seus gestores a implementar ações efetivas, capazes de frear a fragmentação desordenada dos chacreamentos clandestinos e garantir que as cidades sejam capazes de resguardar essencialmente a função social das propriedades que a constitui:

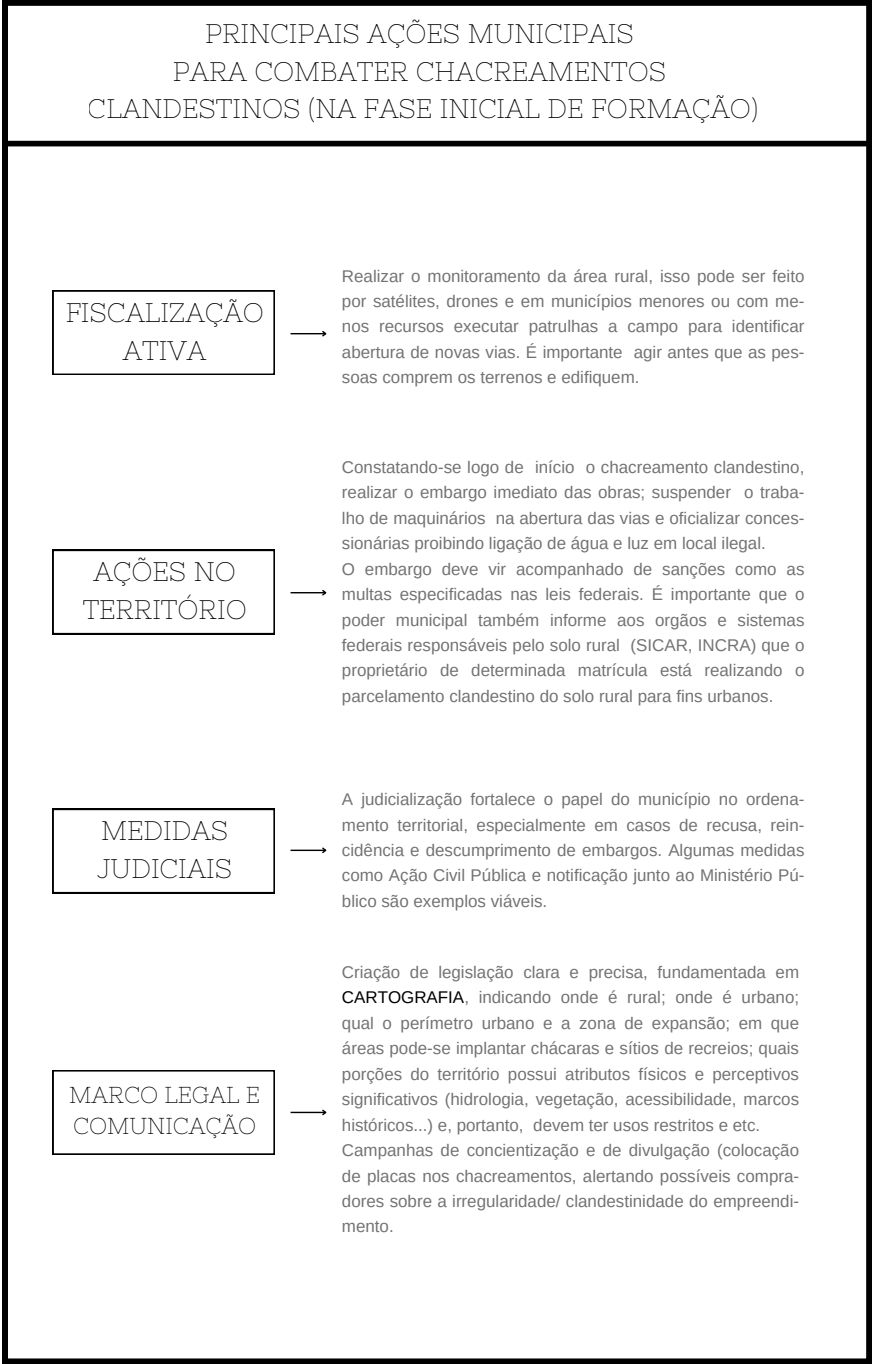


Figura 112-
Diretrizes
Elaborado
pelo autor,
2026.

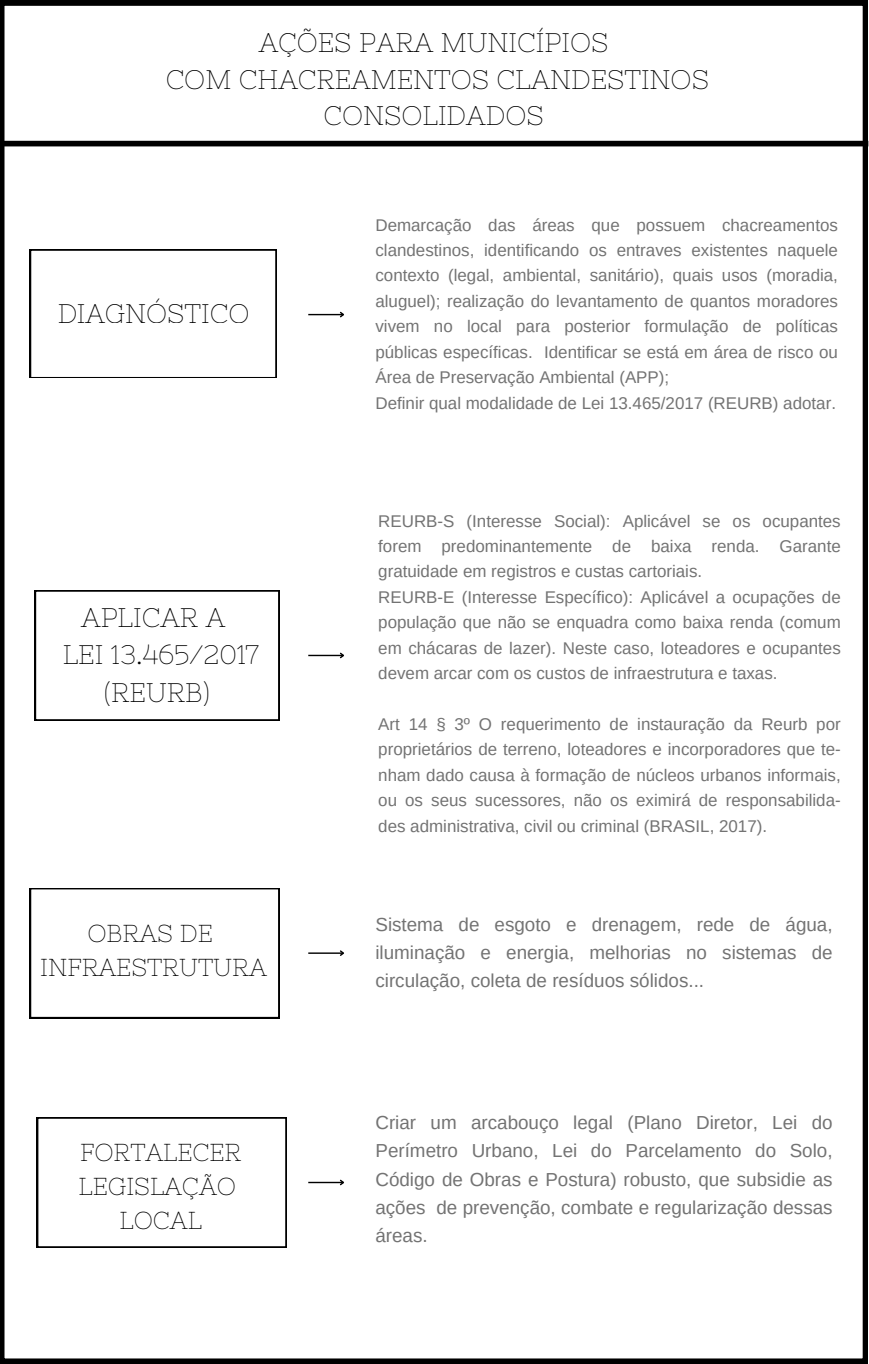


Figura 113- Diretrizes Elaborado pelo autor, 2026.

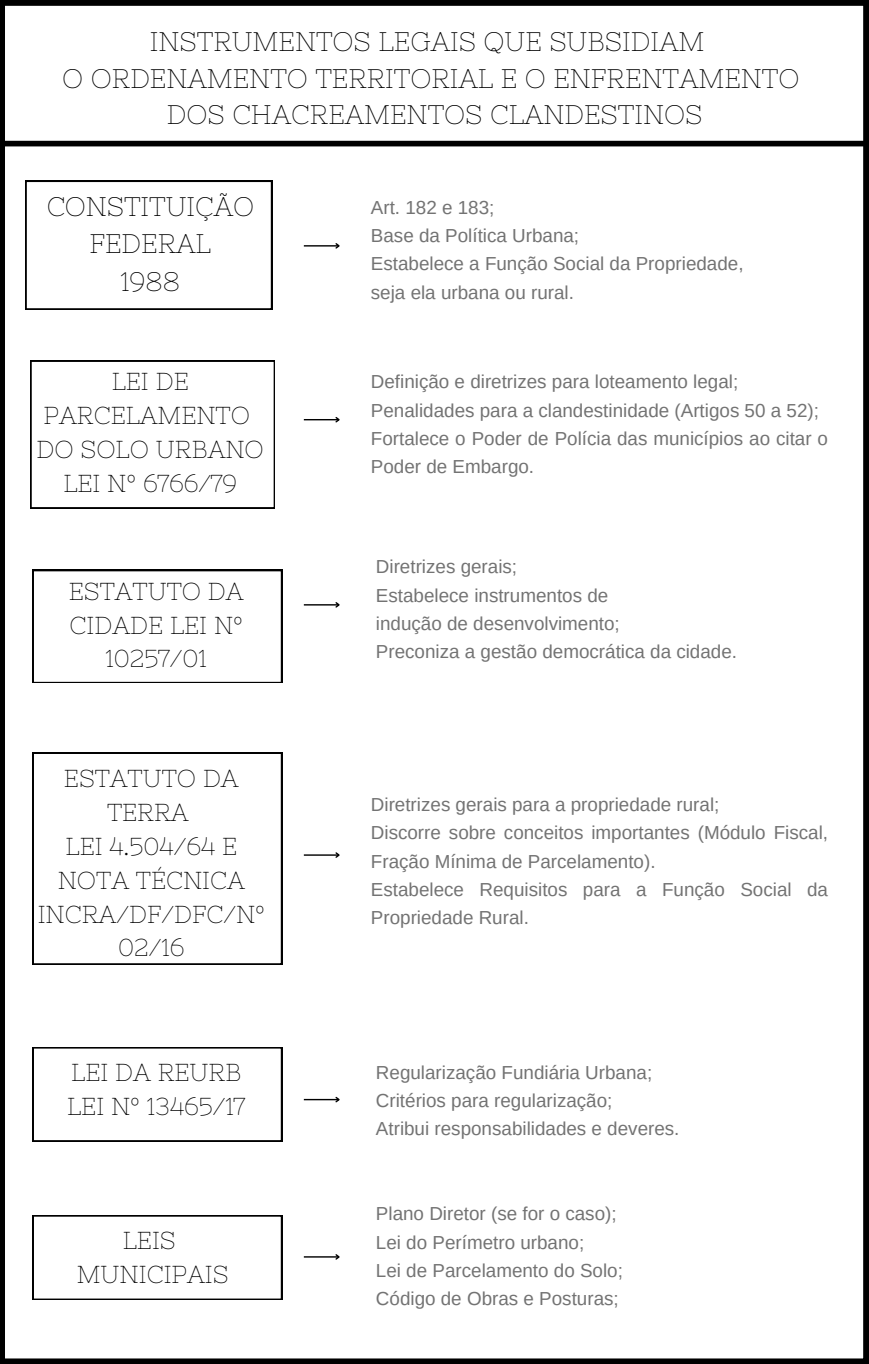


Figura 114- Diretrizes Elaborado pelo autor, 2026.

LEGISLAÇÕES LOCAIS PARA COMBATER CHACREAMENTOS CLANDESTINOS EM MUNICÍPIOS PEQUENOS (SEM PLANO DIRETOR)

LEI DO PERÍMETRO URBANO

Lei condizente com o que, de fato, é urbano, indicando por meio de peças cartográficas e mapas, o perímetro urbano e a zona de expansão. Em alguns casos a redução do perímetro urbano é uma solução inteligente, ao reduzir o perímetro, a prefeitura foca o investimento onde a cidade já existe, combatendo inclusive os vazios urbanos. Os parcelamentos clandestinos, como vimos nos capítulos anteriores, ocupam áreas de produção e de proteção ambiental. A redução do perímetro devolve a essas áreas a proteção da legislação federal, que é muito mais rígida.

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Com base na Lei Federal 6.766/79, o município cria suas regras locais indicando, por meio de mapas e peças cartográficas, as áreas de urbanização específica, as áreas destinadas para sítios e chácaras de recreio e àquelas com restrição de uso de modo a resguardar atributos importantes da paisagem. Indicar na lei os requisitos essenciais e obrigatórios para a implantação das chácaras e sítios de recreio, delimitando infraestrutura básica, áreas para manutenção ecológica e a prestação de serviço condicionada a esses núcleos (saneamento básico, iluminação, vias de circulação), bem como o modelo de cobrança e impostos adotado pela municipalidade.

CÓDIGO DE OBRAS E POSTURA

Esta lei além de regular diretrizes e requisitos essenciais aos empreendimentos deve regulamentar punições administrativas (autos de infração, multas, suspensão de atividades das máquinas, obstrução de vias). Regulamenta o Poder de Polícia da municipalidade. Disciplina o corte de ligações clandestinas de água e luz (em parceria com as concessionárias).

Figura 115-
Diretrizes
Elaborado
pelo autor,
2026.

SANÇÕES E RESTRIÇÕES A MUNICÍPIOS E PREFEITOS OMISSOS

IMBROBIDADE ADMINISTRATIVA LEI Nº 14.230/ 2021

Atos que atentam contra os princípios administrativos;
Negligência na fiscalização dos chacreamentos;
Dano ao erário;
Estabelece penas (perda da função pública, multas, suspensão de direitos políticos).

DECRETO-LEI Nº 201/ 1967.

Discorre sobre descumprimento de leis federais, estaduais e municipais;
Trata da omissão de deveres de ofício estabelece penas (cassação do mandato, inelegibilidade).

LEI DE CRIMES AMBIENTAIS LEI Nº 9.605/1998 E CÓDIGO FLORESTAL LEI Nº 12.651/2012

Discorre sobre omissão e conivência diante de dano ambiental;
Discute a ocupação ou intervenção em Área de Preservação Permanente;
Estabelece detenção, multas e recuperação de áreas.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO LEI Nº 10.406/02

Discorre sobre a responsabilidade solidária (se o município foi omissor e deixou os chacreamentos clandestinos se propagar, torna-se coautor do ilícito. Assim o município também responde por obra de infraestrutura se houve comprovada omissão; Obrigação de regularizar e custear obras se o loteador não o fizer: prejuízos aos cofres públicos.

Figura 116-
Diretrizes
Elaborado
pelo autor,
2026.

CHACREAMENTOS EM CONFLITO
COM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A LEI 13.465/2017 (REURB) E O CÓDIGO FLORESTAL (LEI 12.651/2012) PERMITEM A REGULARIZAÇÃO EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP), MAS IMPÕEM CONDIÇÕES PARA EVITAR O ESTÍMULO A NOVOS CRIMES AMBIENTAIS:

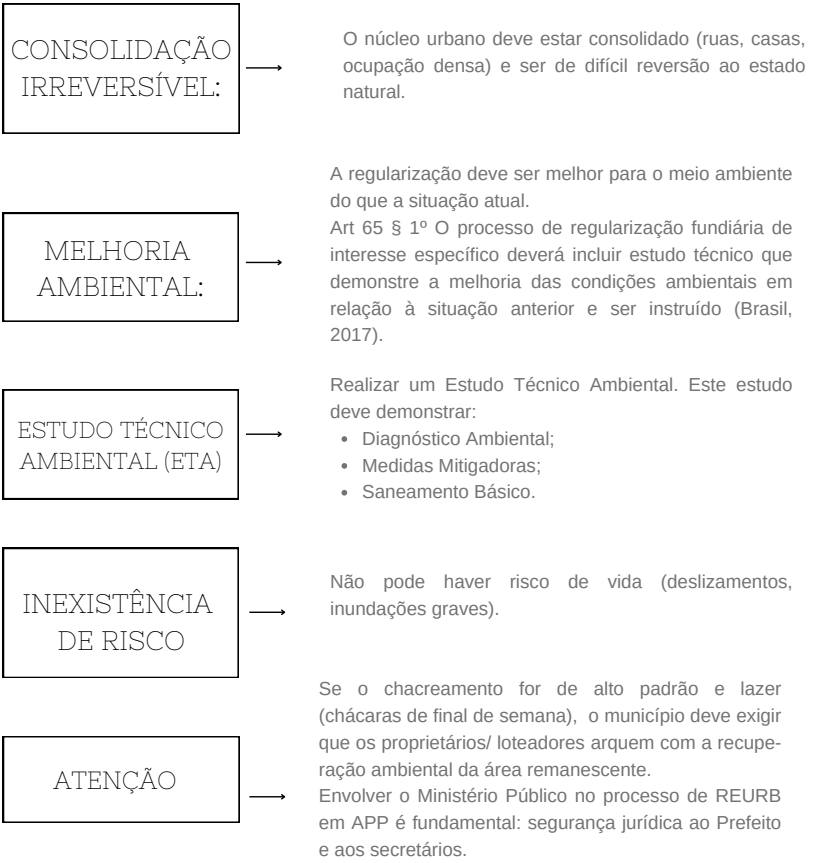


Figura 117- Diretrizes Elaborado pelo autor, 2026.

A análise integrada do fenômeno dos chacreamentos clandestinos em Alfredo Marcondes-SP revela que a fragmentação do solo rural não se restringe a uma infração administrativa; trata-se de um vetor de reconfiguração geoespacial, socioambiental e jurídica da paisagem. Ao resgatar a evolução histórica da terra e da consolidação da propriedade privada no Brasil — discutida nos primeiros capítulos deste trabalho —, compreende-se que a articulação dos loteadores clandestinos contemporâneos reeditam, sob o amparo da especulação imobiliária periurbana, lógicas históricas de exclusão e apropriação da terra no contexto brasileiro.

O par "urbano-rural" mostrou-se insuficiente para explicar a complexidade observada na área rural da cidade analisada. A pesquisa evidenciou um território híbrido e difuso, onde funções eminentemente urbanas (lazer, recreação, residência secundária, comércio e eventos) adentram o espaço rural de forma desordenada. Essa miscelânea territorial ocorre à revelia do planejamento municipal e da legislação agrária nacional, cuja principal barreira desres-

peitada é a Fração Mínima de Parcelamento estabelecida pelo INCRA.

Ao comercializar frações ideais padronizadas em 1.000 m² — dimensão vinte vezes inferior à FMP exigida para a região —, os empreendedores imobiliários inviabilizam a individualização das escrituras públicas, colocando os adquirentes em uma preocupante fragilidade jurídica diante dos chamados contratos de gaveta e esvaziando por completo a função social da propriedade rural.

No tocante aos atributos físicos da paisagem, os entraves sanitários e ambientais materializam o prejuízo coletivo desse modelo de ocupação predatória. A ausência de redes estruturadas de esgotamento sanitário e de manejo de águas pluviais empurra os moradores para soluções individuais quase sempre inadequadas.

Conforme ilustrado nesta pesquisa, a abertura indiscriminada de fossas negras ou rudimentares ocorre em proximidade com as áreas de captação, ameaçando a integridade do solo e das águas subterrâneas. Ademais, a supressão da vegetação nativa para a abertura de arruamentos informais e a consolidação das chácaras resultam na ocupação e

degradação de Áreas de Preservação Permanente, desfigurando corpos hídricos fundamentais para o equilíbrio ecossistêmico local.

O entrave hídrico, foco proeminente desta dissertação, vinculada às metas do programa de Recursos Hídricos e Meio Ambiente (FEHIDRO), expôs a complexa relação entre água e paisagem existente em Alfredo Marcondes. A busca pela mercantilização do sonho bucólico ou pelo lazer privado impulsionou a perfuração vertiginosa e sucessiva de poços profundos sem a devida outorga dos órgãos competentes. O uso suntuoso da água para o abastecimento de piscinas e a alimentação de lagos ornamentais privados entra em rota de colisão com a segurança hídrica regional, afetando a disponibilidade qualitativa e quantitativa dos mananciais, em um cenário de governança já pressionado no Oeste Paulista.

Nesse sentido, além de todas as propostas sugeridas nos quadros de diretrizes acima, é fundamental a inserção do debate dos chacreamentos clandestinos nas câmaras técnicas dos comitês de bacias, buscando analisar e compreender como

esse processo de ocupação desenfreado é perigoso, impulsionando a criação de novos dispositivos legais, seja no Plano de Bacia Hidrográfica ou na legislação urbanística de cada município. Discussão, inclusive, que possa resultar no financiamento de diagnósticos da vulnerabilidade aquífera nas zonas de expansão desse fenômeno de urbanização.

Por fim, o entrave com o poder público escancara o hiato entre o arcabouço normativo existente e a capacidade real de fiscalização e ordenamento territorial por parte do poder executivo Municipal. O crescimento por fato consumado — no qual a ocupação clandestina precede a infraestrutura e a legalidade — demonstra que a omissão ou a morosidade do poder público local em frear os loteamentos no momento em que surgem as primeiras vias, transfere para toda a sociedade o custo financeiro, ambiental e jurídico da regularização posterior, caso dificilmente essa aconteça.

Diante do diagnóstico apresentado, é urgente uma mudança paradigmática na gestão do território, pautada por ações integradas que superem a ausência de fiscalização e

avancem em direção a uma governança sistêmica. Foi com esse intuito que os quadros de diretrizes foram criados, possibilitando a estruturação de eixos preventivos e fiscalizatórios eficientes, capazes de coibir novas ocupações antes de sua consolidação na paisagem.

Para tanto, os municípios podem considerar a importância de sistemas de monitoramento georreferenciado contínuo, utilizando tecnologias de sensoriamento remoto, combatibilizando-as com os cadastros técnicos municipais. Essas ferramentas podem contribuir na identificação em tempo real de abertura de vias, terraplenagem ou supressão de vegetação na zona rural.

Paralelamente, faz-se necessário o fortalecimento do exercício do poder de polícia da municipalidade, garantindo o embargo administrativo de obras clandestinas e a aplicação de sanções aos loteadores, em estrita consonância com a Lei nº 6.766/1979. Esse esforço preventivo ganha robustez ao ser respaldado por uma articulação direta com o Ministério Público do Estado de São Paulo, promovendo o encaminhamento sistemático das infrações para

a abertura de Ações Cíveis Públicas e a consequente responsabilização civil e criminal dos agentes que lucram com o parcelamento ilegal do solo.

Além de conter a expansão dos chacreamentos ilegais, o poder público municipal precisa disciplinar a ocupação territorial já existente, especialmente por meio de ações corretivas e regularizadoras. Nesse sentido, a aplicação dos instrumentos da Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituídos pela Lei nº 13.465/2017, surge como um caminho viável para os núcleos já consolidados e de reversão inviável na malha periurbana. É imperativo que o município lidere esses processos traçando uma distinção clara entre as áreas de interesse social e as de interesse específico (REURB-E). Os chacreamentos caracterizados como chácaras de lazer ou segundas residências, enquadra-se na modalidade de interesse específico, o que desonera o erário municipal e transfere integralmente aos adquirentes e loteadores o ônus financeiro pelas obras de infraestrutura essencial, como saneamento, drenagem e iluminação.

No âmbito sanitário e hídrico, é

urgente a instalação de sistemas individuais adequados, como fossas sépticas biodigestoras estanques com filtros biológicos, e análise de potabilidade da água subterrânea captada e posteriormente consumida pelas diversas famílias.

Por fim, a eficácia dessas medidas a longo prazo depende de um forte investimento em pedagogia urbana e no fortalecimento da governança institucional do município. Por exemplo, o poder público local, atuando de maneira conjunta com os Cartórios de Registro de Imóveis da região, pode promover campanhas permanentes de esclarecimento e conscientização pública. Essas ações informativas podem alertar a população sobre os riscos jurídicos e patrimoniais decorrentes da aquisição de frações ideais ou da assinatura dos chamados contratos de gaveta, estimulando a cultura da consulta prévia à prefeitura antes de qualquer transação imobiliária rural.

A proliferação dos chacreamentos clandestinos intensifica uma ruptura drástica na integridade da paisagem e no equilíbrio ambiental dos municípios. O picoteamento desordenado do solo fragmenta ecossistemas sen-

síveis e desfigura a identidade visual e funcional das áreas rurais e de transição, substituindo áreas de produção e proteção ecológica e comprometendo compromete a qualidade de vida coletiva. Esse processo de ocupação do território impõe às pessoas e ao poder público entraves de diversas ordens. A omissão administrativa, como discutido até aqui, torna a municipalidade uma fiadora da ilegalidade. É preciso agir!

Portanto, as alternativas propostas por este texto podem ser entendidas como ferramentas de salvaguarda institucional. Ao adotar medidas como a redução do perímetro urbano, o uso de mecanismos de fiscalização e controle, o gestor deixa de ser um espectador da ocupação desordenada para se tornar o agente que conduz qual caminho o ordenamento territorial deve trilhar.

As perspectivas que se buscam alcançar com este trabalho residem na promoção de uma gestão pública proativa e integrada. Propõe-se que os municípios, independentemente de seu porte ou da existência de um Plano Diretor, utilizem o arcabouço jurídico disponível para antecipar-se ao conflito.

Sim, há esperança, e ela reside justamente na reconciliação entre a gestão pública e a percepção sensível do território. Ao cruzar a soma dos tempos (Schenk, 2008), com a ética do pensamento-paisagem de Berque (2023), torna-se cada vez mais necessário que os municípios reconheçam o protagonismo de sua tutela.

Quando o poder público exerce seu papel de planejador, aplica-se não somente a norma jurídica, mas atua-se, essencialmente, na construção cultural da paisagem que queremos, e, no contexto dos chacreamentos, isso se dá ao barrar uma urbanização difusa e predatória que soterra as camadas históricas e ambientais que conferem identidade ao lugar.

A superação da feiura da clandestinidade passa pela implementação de políticas urbanas que reconheçam a paisagem como um bem comum insubstituível, onde a integridade ecológica deixa de ser utopia, torna-se vida.

12. referências

ABRAMOVAY, Ricardo. Do setor ao território: funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo. Brasília: **IPEA**, 2000. 37 p. (Texto para Discussão, n. 702).

ALMEIDA, Maria Celestino de. **Os índios na história do Brasil**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2010.

ALFREDO MARCONDES. Câmara Municipal. Institucional: **História do Município**. [S.l.: s.n.], 2024. Disponível em: <<https://camaraalfredomarcondes.sp.gov.br/conteudo/Institucional/4#:~:text=O%20Munic%C3%ADpio%20de%20Alfredo%20Marcondes,Cidadania%20do%20Pontal%20do%20Paranapanema%E2%80%9D.>>>. Acesso em: 04 set. 2025.

ALFREDO MARCONDES. **Lei nº 2.762 de 20 de março de 2020**. Dispõe sobre delimitação do perímetro urbano do município de Alfredo Marcondes que especifica e dá outras providências. Disponível em: <https://camaraalfredomarcondes.sp.gov.br>. Acesso em 08 set. 2025.

ALFREDO MARCONDES. **Lei Complementar nº 084 de 20 de outubro de 2017**. Dispõe sobre: Orientação, controle e aprovação de todos os Parcelamentos do Solo no território do Município de Alfredo Marcondes e dá outras providências. Alfredo Marcondes: Prefeitura Municipal, 2017.

ALFREDO MARCONDES. **Lei nº 2.818, de 22 de agosto de 2023**. Institui o Plano Municipal de Saneamento Básico do Município de Alfredo Marcondes-SP, e dá outras providências. Alfredo Marcondes: Prefeitura Municipal, 2023.

ALFREDO MARCONDES. **Plano Municipal de Saneamento Básico dos Serviços de Abastecimento de Água Potável e Esgotamento Sanitário: Produto 2 (P2) - Revisão/Atualização**. Elaborado por Consórcio Engecorps Maubertec. Alfredo Marcondes, SP, 2022. 200 p. (Documento n. 1442-SMA-01-SART-3002).

AMARAL SILVEIRA, Karin; ALVES LOVO ISMAIL, Isadora; PEREIRA JÚNIOR, Messias; TEDESCHI GOMES ABRANTES, Ana Carolina. Contaminação no lençol freático por fossas rudimentares. **Caderno Progressus**, [S. l.], v. 3, n. 5, p. 40–47, 2023. Disponível em: <https://www.cadernosuninter.com/index.php/progressus/article/view/2274>. Acesso em: 25 fev. 2026.



Figura 118 -
Chacreamento
rural em Alf.
Marcondes-SP.
Tirada pelo autor,
2025.

ANDERSON, Perry. **Passagens da Antiguidade ao Feudalismo**. 2. ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1989.

ANGULO, Julio Vinuesa; DOMÍNGUEZ, María Jesús Vidal. **Los procesos de urbanización**. Madrid: Editorial Síntesis, 1991.

AQUINO, Tomás de. **Suma Teológica**. Trad. Alexandre Correia. São Paulo: Loyola, 2005.

ARAUJO, André Aparecido da Silva. **Projetar com a paisagem**: do transtorno a conformidade. 2023. 202 f. Trabalho Final de Graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 2023. Disponível em: https://www.academia.edu/103358904/PROJETAR_COM_A_PAISAGEM_DO_TRANSTORNO_%C3%80_CONFORMIDADE. Acesso em: Acesso em 08 set. 2025.

BAUER, Carlos. Contribuição para a história dos trabalhadores brasileiros. In: BAUER, Carlos. **A hegemonia vermelha**. São Paulo: Pulsar, 1995. v. 2.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia urbana**. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

BERNADELLI, Maria Lúcia Falconi da Hora. Contribuições ao debate sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Arthur Magon. (Org.). **Cidade e Campo**: Relações e Contradições entre o Urbano e o Rural. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 33-52.

BERCOVICI, Gilberto. A Questão Agrária na Era Vargas (1930-1964). **História do Direito**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 183–226, 2020. DOI: 10.5380/hd.v1i1.78725. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/historiadodireito/article/view/78725>. Acesso em: 17 out. 2025.

BERQUE, Augustin. **O pensamento-paisagem**. São Paulo: Edusp, 2023.

BLOCH, Marc. **A sociedade feudal**. 2. ed. Lisboa: Edições 70, 2001. Disponível em: <https://blogdorusuca.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/03/marc-bloch-a-sociedade-feudal.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2025.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 ago. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 201, de 27 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre a responsabilidade dos Prefeitos e Vereadores, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1967]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0201.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, p. 11.233, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1972]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 30 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, [1966]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172compilado.htm. Acesso em: 16 mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Coleção das Leis do Império do Brasil, Rio de Janeiro, 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, p. 19.333, 20 dez. 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, [1993]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1998]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm. Acesso em: 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm Acesso em: 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007.** Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nos 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei no 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2007. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.** Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2011]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/12527.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2012]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana (Reurb), sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a concessão de títulos de domínio, e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm. Acesso em 08 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.026, de 15 de julho de 2020.** Atualiza o marco legal do saneamento básico e altera a Lei nº 9.984, de 17 de julho de 2000. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/14026.htm. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. Ministério da Agricultura e Pecuária. Serviço Florestal Brasileiro. **O que é o SICAR?**. Brasília, DF: SFB, [2024?]. Disponível em: <https://www.car.gov.br/#!/sobre>. Acesso em: 8 mar. 2026.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Estrutura Fundiária: Alfredo Marcondes - SP.** Brasília, DF: INCRA, jul. 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/estrutura-fundiaria>. Acesso em: 8 mar. 2026.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Nota Técnica INCRA/DF/DFC/Nº 02/16:** Trata de procedimentos de fiscalização e desmembramento de imóveis rurais. Brasília, DF: INCRA, 2016. Disponível em: https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquivos_restritos/files/migrados/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf. Acesso em: 23 mar. 2026.

BRASIL. Ministério da Saúde. **SISAGUA - Controle Semestral (Agrotóxicos):** dados de 2017. Brasília, DF: Ministério da Saúde, 2020. Disponível em: <https://dados.gov.br/dados/conjuntos-dados/sisagua-controle-semestral>. Acesso em: 21 mar. 2026.

CHILDE, Vere Gordon. **A evolução cultural do homem**, Rio de Janeiro, Zahar, 1966.

COMISSÃO PASTORAL DA TERRA (CPT). **Conflitos no Campo Brasil 2024.** Goiânia: CPT, 2024. Disponível em: <https://cptnacional.org.br/documento/conflitos-no-campo-brasil-2024/> Acesso em: 18 nov. 2025.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). **Resolução COFECI n.º 326, de 25 de junho de 1992.** Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Brasília, DF: COFECI, [1992]. Disponível em: https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_326_1992.pdf. Acesso: 14 set 2025.

COGNIJUS. Loteamento irregular: **HC 74.413/SP – Supremo Tribunal Federal (STF)**. Blog Cognijus, [s. l.], 23 nov. 2021. Disponível em: <https://www.cognijus.com/blog/loteamento-irregular-hc-74413sp-supremo-tribunal-federal-stf>. Acesso em: 23 mar. 2026.

COSTA, Beatriz Emboaba da; GHIRARDELLO, Nilson. Antes das vilas: a paisagem natural de Presidente Prudente. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 6, n. 39, 2018. DOI: 10.17271/2318847263920181781. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/1781. Acesso em: 2 dez. 2025.

COSTA, João Paulo Brito. Feudalismo e sua influência na sociedade medieval. **International Integralize Scientific**, v. 5, n. 48, jun. 2025. Disponível em: <https://iiscientific.com/artigos/902654>. Acesso em: 20 ago. 2025.

COULANGES, Fustel de. **A Cidade Antiga**. Tradução de Beatriz Sidou. São Paulo: Martin Claret, 2009. Disponível em: <https://latim.paginas.ufsc.br/files/2012/06/A-Cidade-Antiga-Fustel-de-Coulanges.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2025.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

CORRÊA, Roberto Lobato. Globalização e Reestruturação da Rede Urbana – Uma Nota sobre as Pequenas Cidades. **Revista Território**, ano IV, nº 6, jan./jun., 1999. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/712915080/GLOBALIZACAO-E-REESTRUTURACAO-DA-REDE-URBANA-UMA-NOTA-SOBRE-AS-PEQUENAS-CIDADES>. Acesso em: 10 ago. 2025.

DANTAS, Laís Diniz Martins. **Chacreamentos rurais: contradições entre a legislação do parcelamento do solo rural e a propriedade**. 2017. 119 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Social) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Social, Universidade Estadual de Montes Claros, Montes Claros, 2017. Disponível em: <https://repositorio.unimontes.br/handle/1/1265?mode=full>. Acesso em: 30 nov. 2025.

DAVATZ, Thomas. **Memórias de um colono no Brasil**. São Paulo: Livraria Martins, [1850]. Disponível em: http://www.imigracaohistorica.info/uploads/1/3/0/0/130078887/davatz_thomas.mem%C3%B3rias_de_um_colono_no_brasil__1850.pdf. Acesso em: 23 ago. 2025.

DÉAK, Csaba. Prefácio. O processo de urbanização no Brasil: Falas e façanhas. In.: DÉAK, Csaba; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade, 1999. p. 11-18.

DEAN, Warren. **A ferro e fogo: a história e a devastação da Mata Atlântica brasileira**. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

DREIFUSS, René Armand. **1964: A conquista do Estado: ação política, poder e golpe de classe**. Tradução de Vera Boffill. 4. ed. Petrópolis: Vozes, 1981.

DUBY, Georges. **A Idade Média**. São Paulo: Ática, 1982.

DUGUIT, Léon. **Manuel de droit constitutionnel: théorie générale de l'Etat, le droit et l'État, les libertés publiques, l'organisation politique de la France**. Quatrième Édition. Paris: Ancienne Librairie Fonytemoing & Cie. Éditeurs, 1923.

ENDLICH, Ângela Maria. Perspectivas sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Arthur Magon. (Org.). **Cidade e Campo: Relações e Contradições entre o Urbano e o Rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 11-31.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984.

ESTADÃO. **Qual é a diferença entre rancho, sítio, fazenda e chácara?** Summit Agro, 2022. Disponível em: <https://agro.estadao.com.br/summit-agro/qual-e-a-diferenca-entre-rancho-sitio-fazenda-e-chacara>. Acesso em: 19 mar. 2026.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro**. 3. ed. rev. Rio de Janeiro: Globo, 2001.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Edusp, 2006

FERNANDES, Bernardo Mançano. Formação e territorialização do MST no Brasil In: CARTER, Miguel (org.). **Combatendo a desigualdade social: o MST e a reforma agrária no Brasil**. São Paulo: Unesp, 2010. Cap. 3. p. 161-198.

FERNANDES, Florestan. **A Integração do Negro na Sociedade de Classes**. São Paulo, Editora Globo, 2008.

FRANÇA. **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão**, 1789. Disponível em: <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/declaration-rights-man-and-citizen>. Acesso em: 23 ago. 2025.

FRASSON, Guilherme; GOMES, Patrícia Pereira; BARBADO, Norma. CHACREAMENTOS: A (IN)VIABILIDADE DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL. **Revista Gestão & Sustentabilidade Ambiental**, [S. l.], v. 11, p. 272–291, 2022. DOI: 10.19177/rgsa.v11e02022272-291. Disponível em: https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/gestao_ambiental/article/view/12367.. Acesso em: 30 nov. 2025

GARCIA, Romay. PROPRIEDADE PRIVADA, TERRITÓRIO E COLONIZAÇÃO. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 44, 2024. DOI: 10.12957/geouerj.2024.83496. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/83496>. Acesso em: 29 nov. 2025.

GRAEBER, David; WENGROW, David. **O despertar de tudo: uma nova história da humanidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2022.

HAMMURABI. **Código de Hamurabi**. Tradução e adaptação por Danny Stone. [S.l.]: Constitution Society, [s.d.]. Disponível em: <https://www.constitution.org/1-History/ime/hammurabi.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2025.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola. 2. ed., 2005.

HOBSBAWM, Eric. **A era das revoluções: 1789–1848**. São Paulo: Paz e Terra, 1996.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Agropecuário 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em <https://censoagro2017.ibge.gov.br/>. Acesso em: 17 out. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censos demográficos de 1960, 1970, 1980 e 2022**. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 17 dez. 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (NCRA). **Instrução Especial nº 5, de 29 de julho de 2022**. Dispõe sobre os índices básicos cadastrais e os parâmetros para o cálculo do módulo rural. Brasília, DF, 29 jul. 2022. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-especial-n-5-de-29-de-julho-de-2022-418986404>. Acesso em: 30 nov. 2025.

LEAL, Victor Nunes. **Coronelismo, enxada e voto: o município e o regime representativo no Brasil**. Editora Companhia das Letras, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LE GOFF, Jacques. **A civilização do Ocidente medieval**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2016.

LEMONS RAMOS, W.; SOARES DE ALMEIDA, M. I. CAR 2.0 EM MINAS GERAIS: INOVAÇÃO NA ANÁLISE DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL E SUA RELEVÂNCIA PARA O ESTUDO DA PAISAGEM. **Revista Territorium Terram**, [S. l.], v. 9, n. 17, p. 52–66, 2026. Disponível em: http://www.seer.ufsj.edu.br/territorium_terraram/article/view/5787. Acesso em: 8 mar. 2026.

LOCKE, John. **Segundo Tratado Sobre o Governo**. Tradução de Alex Marins. São Paulo: Martin Claret, 2006.

MARTINS, José de Souza. **A Militarização da Questão Agrária no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1985.

MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2010.

MARX, Karl. **Cadernos de Paris & manuscritos econômicos-filosóficos de 1844**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil, terra de quem?** São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1991. (Coleção cidade aberta).

MOTA, Ronaldo Neuman. **Questões polêmicas e jurídicas na eficácia do contrato de gaveta para a aquisição de imóvel**. 2020. 69 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade Anhanguera, São Paulo, 2020. Disponível em: https://www.academia.edu/43038058/RONALDO_NEUMAN_MOTA_QUEST%C3%95ES_POL%C3%8AMICAS_E_JUR%C3%8DDICAS_NA_EFIC%C3%81CIA_DO_CONTRATO_DE_GAVETA_PARA_A_AQUIISI%C3%87%C3%83O_DE_IM%C3%93VEL. Acesso em: 30 nov. 2025.

MOURA, Clóvis. O negro escravo como imigrante forçado. **TRAVESSIA-revista do migrante**, v. 1, n. 2, p. 29-32, 1988. Disponível em: <https://travessia.emnuvens.com.br/travessia/article/download/19/18>. Acesso em: 10 out de 2025.

MOVIMENTO DOS TRABALHADORES RURAIS SEM TERRA (MST). Movimento Social do Campo: **Apresentação**. [S.l.]: MST, 2024. Disponível em: <https://mst.org.br/quem-somos/>. Acesso em: 20 mar. 2025.

ORTIZ, Maria Beatriz de Faria. A expansão da grande propriedade no Brasil Império: as posses livres e a Lei de Terras de 1850. **História & Luta de Classes**, [S.l.], n. 8, p. 34-38. 2009. Disponível em: <https://dev.historiaelutadeclases.com.br/upload/arquivo/2017/11/7dbe1f6830228a8c8b14878a9fc55165d2a996a7>. Acesso em: 10 out de 2025.

PRESIDENTE PRUDENTE. **Hoje Prudente, Vila Goulart era fundada há 104 anos**. Câmara Municipal de Presidente Prudente, Presidente Prudente, 14 set. 2021. Disponível em: https://www.camaraprudente.sp.gov.br/noticia/8384/Hoje-Prudente_-Vila-Goulart-era-fundadaha-104-anos.html. Acesso em: 10 out de 2025.

POLANYI, Karl. **A grande transformação**: as origens da nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

PRADO Jr., Caio. **Formação do Brasil contemporâneo**. São Paulo: Brasiliense; Publifolha, 2000.

RAMPAZZO, Camila Riboli. **O clima urbano em Alfredo Marcondes/SP**: uma análise dos indicadores geoambientais. 2012. 1 CD-ROM. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2012. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/120711>>. Acesso em 14 nov. 2025

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

RIBEIRO, Darci. **O povo brasileiro**: a formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RICCI, Rudá. **Terra de Ninguém**: representação sindical rural no Brasil. Campinas: Ed. UNICAMP, 1999.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. São Paulo: Ática, 1989.

SALES, Janaina Paiva; TURMAN, Ernesto. Investigações sobre o direito de propriedade no Império Romano. os aspectos jurídicos, econômicos e sociológicos da propriedade em Roma. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, Brasil, v. 15, n. 1, 2021. Disponível em: <https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/view/503> . Acesso em: 29 nov. 2025.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 2005.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. 5 ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2017.

SCHENK, Luciana Bongiovanni Martins. **Arquitetura da paisagem**: entre o pinturesco, Olmsted e o moderno. 2008. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-08102008-170940/>. Acesso em: 22 mar. 2026.

SILVEIRA Juliana Maria de Medeiros. A Questão Agrária no Brasil e a luta dos Movimentos Sociais do campo. In SILVEIRA, Juliana Maria de Medeiros. **A articulação entre o centro de referência em direitos humanos do semiárido e os movimentos sociais do campo**. Mossoró/Rn: Vern, 2019. Cap. 3.0.35-49.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, José Graziano da. **O novo rural brasileiro**. 2. ed. Campinas: Editora da Unicamp, 1999.

SILVA, José Graziano da. **O que é questão agrária**. São Paulo: Brasiliense, 1981.

SOUZA, Jamerson Murillo Anunciação de. **Tendências Ideológicas do Conservadorismo**. 2016. Tese (Doutorado em Serviço Social) Programa de Pós-graduação em Serviço Social da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/18011> . Acesso em: 17 out. 2025.

THOMPSON, Edward Palmer. **A formação da classe operária inglesa**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

TOCQUEVILLE, Alexis de. **O antigo regime e a revolução**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2003.

TUMOLO, Marina; ANCONA, Valéria; DE PAOLA, Domenico; LOSACCO, Daniela; CAMPANALE, Claudia; MASSARELLI, Carmine; URICCHIO, Vito Felice. Chromium Pollution in European Water, Sources, Health Risk, and Remediation Strategies: An Overview. **International Journal of Environmental Research and Public Health**, [S. l.], v. 17, n. 15, p. 5438, 28 jul. 2020.

VEIGA, José Eli da. **Cidades imaginárias**. Campinas: Autores Associados, 2002.

WELCH, Clifford Andrew. Vargas e a reorganização da vida rural no Brasil (1930-1945). **Revista Brasileira de História**, v. 36, n. 71, p. 81-105, 2016., 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/rbh/a/Rq5WFdqd66thgrvPMwvvqJd/?format=pdf>. Acesso em: 17 out. 2025.

WILLIAMS, Raymond. **O campo e a cidade**: na história e na literatura. Tradução de Paulo Henriques Britto. São Paulo: Companhia das Letras, 2011.

