

# TURISMO E LAZER EM ÁREAS PERIURBANAS DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS: território, paisagem e multifuncionalidade<sup>1</sup>

Terezinha J. F. Franca<sup>2</sup>  
Yara Maria Chagas de Carvalho<sup>3</sup>  
João Paulo Soares de Andrade<sup>4</sup>  
Jéssica Fagá Viégas<sup>5</sup>

## 1 - INTRODUÇÃO

A importância das áreas rurais é função das diferentes qualidades que o espaço rural apresenta em oposição aos espaços urbanos, principalmente naquelas áreas onde a ocupação do solo não é só feita pela agricultura, mas por outras práticas (não-agrícolas) voltadas à exploração sustentável da biodiversidade. “*Agricultura, indústria e comércio são setores econômicos. Já a ruralidade é um valor ao qual o mundo contemporâneo atribui crescente importância, por seu significado na preservação da biodiversidade, no fortalecimento de manifestações culturais variadas e por um estilo de vida que os habitantes dos grandes centros urbanos buscam cada vez mais*” (ABRAMOVAY, 2003).

A diversificação do rural implica uma rede de atividades interligadas, capaz de levar ao desenvolvimento do território que “*como um todo deve ser valorizado e fortalecido por uma política de desenvolvimento integrada rural/urbano*” (SACHS, 2000). Assim, novas funções são atribuídas às áreas rurais, propiciando a existência de novas interdependências entre esses espaços e as

áreas urbanas, conferindo-lhes, nos atuais paradigmas de desenvolvimento em geral e de desenvolvimento local em particular, um novo protagonismo cada vez mais social e cultural e cada vez menos econômico (FIGUEIREDO, 2001).

O turismo no meio rural, por sua vez, constitui-se numa forma de valorização do território, pois ao mesmo tempo em que depende da gestão do espaço local e rural para o seu sucesso, contribui para a proteção do ambiente e para a conservação do patrimônio natural, histórico e cultural do meio rural. Constitui-se, portanto, em um instrumento de estímulo à gestão e ao uso sustentável do espaço local, que deve beneficiar, prioritariamente, a população local direta e indiretamente envolvida com as atividades turísticas (CAMPANHOLA; GRAZIANO DA SILVA, 1999).

Nesse contexto, o turismo no meio rural é uma das funções produtivas das áreas rurais e, portanto, considerado como capaz de promover o desenvolvimento rural. Consiste em atividades de lazer realizadas no meio rural e abrange várias modalidades definidas com base em seus elementos de oferta: turismo rural, turismo ecológico ou ecoturismo, turismo de aventura e turismo cultural (GRAZIANO DA SILVA et al., 1998). Nesse conceito incluem-se os *spas* rurais, parques naturais, as caminhadas, as visitas a parentes e amigos, visitas a museus, igrejas, monumentos e construções históricas, as visitas às paisagens cênicas e a ambientes naturais, a gastronomia regional, hotéis-fazenda, fazendas-hotel, esportes ligados à natureza, pesque-pagues, segundas residências e condomínios rurais de segunda moradia.

Este artigo trata de algumas modalidades de turismo e lazer nas áreas rurais da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) que coincidem com áreas de proteção aos mananciais, objeto do projeto “Turismo e lazer: território, paisagem e multifuncionalidade”, referente à temática

<sup>1</sup>Os autores agradecem o apoio financeiro da Comunidade Europeia/INCO-DEV International Cooperation with Developing Countries, Department for International Development (DFID) - UK, do Centro de Cooperação Internacional em Pesquisa Agronômica para o Desenvolvimento (CIRAD) e da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) ao Projeto NEGOWAT, do qual este estudo faz parte (ICA 4-CT-2002-10061). Registrado no CCTC, IE-14/2009.

<sup>2</sup>Economista, Mestre, Pesquisadora Científica do Instituto de Economia Agrícola (e-mail: tefranca@iea.sp.gov.br).

<sup>3</sup>Economista, Doutora, Pesquisadora Científica do Instituto de Economia Agrícola (e-mail: yacarvalho@iea.sp.gov.br).

<sup>4</sup>Economista Ecológico, Mestre, Instituto Centro de Vida (ICV) (e-mail: laurent.mico@icv.org.br).

<sup>5</sup>Turismóloga, Mestre (e-mail: jeviegas@yahoo.com.br).

socioeconômica rural do Projeto NEGOWAT. Definidos como domicílios de uso ocasional<sup>6</sup>, os sítios de lazer característicos dessa região integram o conjunto de modalidades de turismo e lazer no meio rural, juntamente com alguns tipos de empreendimentos<sup>7</sup>, também objetos deste estudo.

A reflexão sobre o tema considerou o contexto de transformações do meio rural brasileiro: pobreza, expansão urbana, deterioração da paisagem, violência e contaminação da água. A “questão científica” que se busca responder é:

A política municipal de ocupação e uso do solo, a existência de áreas de menor expansão urbana e violência, a ocorrência de “bairros rurais”, como locais de valor cultural e/ou de beleza natural, característicos das sub-bacias analisadas, permitem considerar a possibilidade de desenvolvimento de arranjos coletivos para a promoção do turismo rural na região?

A hipótese é de que o turismo e lazer no meio rural, através dos sítios e dos empreendimentos, são uma atividade adequada à preservação dos mananciais. Assume papel fundamental na preservação do espaço periurbano da RMSP, gerando emprego e renda para a população local; fortalecendo a rede social local através dos proprietários e seus empregados; contribuindo para o desenvolvimento local e para a preservação ambiental da área de manancial, mesmo afetado negativamente pela violência característica das regiões periurbanas da metrópole.

Serão abordados a política de turismo rural e o histórico do turismo na região de Parelheiros e do Balainho; a evolução do turismo de segunda residência nas duas últimas décadas; tipologia, evolução e situação quanto ao acesso à terra dos sítios de lazer; tipologia e descrição dos empreendimentos; e conclusão.

## 2 - METODOLOGIA

Este estudo adaptou o turismo à Metodologia de Sistemas Agrários (MSA), que foi desenvolvida para estudos sobre agricultura, e não se conhecem outras iniciativas nessa linha. O

método permite determinar as características dos diversos “tipos” sob um conjunto de critérios de uso e ocupação do solo. O presente trabalho voltou-se a identificar a sua contribuição atual para a geração de emprego, renda, desenvolvimento local e preservação da paisagem, assim como às perspectivas de evolução dos sítios de lazer e empreendimentos realizados a partir do segundo semestre de 2003 até final de 2004. Ele consistiu-se em diversas etapas como:

- resgate histórico, através do cruzamento entre as informações documentadas (livros e plano diretor), entrevistas com os agricultores, sítios mais antigos e moradores dos bairros rurais;
- levantamento de mapas (topográficos, hidrólogos e de uso do solo) e fotos aéreas (possibilitam um prévio reconhecimento da área a ser estudada, indicam o fluxo dos rios, a delimitação do contorno da bacia hidrográfica, as áreas sob influência da área estudada, a distribuição das atividades do rural - agricultura, turismo, lazer e bairros urbanos isolados), permitindo visualizar as principais pressões antrópicas exercidas na área;
- leitura de paisagem, que oferece as primeiras informações importantes para o diagnóstico;
- levantamento de dois tipos de questionários aos proprietários de segunda residência e empreendimentos, buscando compreender a gestão da área do estabelecimento, a definição da tipologia da perspectiva de evolução do uso do solo e a avaliação da possibilidade de o turismo vir a ser a estratégia fundamental de ocupação do solo na região. Diferenciados quanto ao enfoque (na propriedade ou na região), os questionários buscaram caracterizar: o espaço; a história; a infraestrutura; a rede social de proprietários, empregados e moradores; as políticas públicas existentes e necessárias voltadas para a preservação do meio ambiente, qualidade e quantidade da água; turismo e lazer; e o papel do turismo para a região. Especificamente, relacionado à propriedade, buscou-se a caracterização da mão-de-obra ocupada e das atividades produtivas praticadas.

O uso de dados secundários, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), possibilitou ter uma noção da evolução do turismo de segunda residência na região nas últimas duas décadas. Para os empreendimentos não existe nenhum tipo de levantamento oficial feito para a região estudada, dificultando uma análise mais acurada da sua evolução.

<sup>6</sup>Domicílios particulares que servem ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), isto é, os usados para descanso de fim de semana, de férias ou outro fim (IBGE, 1991).

<sup>7</sup>Spas rurais, hotéis-fazenda, fazendas-hotel, clubes, parques, entre outros.

### 3 - POLÍTICA DE TURISMO RURAL

Em 1996, no primeiro governo do presidente Fernando Henrique Cardoso, foi instituída a Política Nacional de Turismo preconizada pelo Decreto 448/92, e o documento que a cria é o mais completo e detalhado na história das políticas federais para o turismo. Apresenta como objetivos: a ordenação das ações do setor público orientando o esforço do Estado e a utilização dos recursos públicos para o bem-estar social; a definição de parâmetros para o planejamento e execução das ações dos governos estaduais e municipais; e a orientação referencial para o setor privado. Como macroestratégias estabelece: o ordenamento, desenvolvimento e promoção da atividade pela articulação entre governo e iniciativa privada; a qualificação profissional dos recursos humanos envolvidos; a descentralização da gestão turística por intermédio do fortalecimento dos órgãos delegados estaduais, municipalização do turismo e terceirização de atividades para o setor privado; e a implantação de infraestrutura básica e infraestrutura turística adequadas às potencialidades regionais (CRUZ, 2000).

Em consonância com a legislação federal, a Lei Estadual 6.470/89 estabelece o Fundo de Melhoria das Estâncias, vinculado ao Departamento de Apoio ao Desenvolvimento das Estâncias (DADE)<sup>8</sup>, que tem por finalidade o desenvolvimento de programas de urbanização, melhoria e preservação ambiental das estâncias de qualquer natureza existentes no território do Estado de São Paulo. De acordo com o DADE, estâncias são municípios que, por suas condições de lazer, recreação, recursos naturais e culturais específicos, devem dispor de infraestrutura e serviços dimensionados à atividade turística, seguindo legislação específica e pré-requisitos para classificação. Estas podem usufruir os recursos do Fundo de Melhoria das Estâncias, desde que haja solicitação municipal aprovada pelo Conselho de Orientação e Controle, composto por integrantes do Estado<sup>9</sup>, seguindo avaliação

<sup>8</sup>Lei Estadual n. 6.470 de 15/06/1989, Artigos 5º e 6º, **Diário Oficial do Estado de São Paulo**, I, 16 de junho de 1989, p.1. Disponível em: <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1989/lei%20n.6.470,%20de%2015.06.1989.htm>. Acesso em: 2009.

<sup>9</sup>Decreto Estadual n. 31.257, de 23 de fevereiro de 1990, Artigo 4º. **Diário Oficial do Estado de São Paulo**, I, 24 de fevereiro de 1990, p.1. Disponível em: <http://www.al.sp.gov.br/>

técnica sobre a relevância turística da obra para a qual são destinados. Segundo o artigo 2º da Lei Estadual 1.457/77<sup>10</sup>, os municípios estâncias estão divididos em quatro categorias: climática, hidromineral, turística e balneário. Na RMSP foram encontradas duas categorias de estâncias: hidrominerais, como Poá; e turísticas, como Embu, Ribeirão Pires e Salesópolis.

Apesar da proximidade de grandes centros metropolitanos, que são consumidores de turismo, acredita-se que a atividade é pouco desenvolvida e diversificada na RMSP e que a ausência de planejamento e políticas municipais estejam relacionadas à subexploração desse segmento. Não parece existir um estudo de avaliação do impacto da disponibilidade ou não do uso dos recursos do Fundo sobre a forma de ocupação do solo no município e, portanto, a política carece de maior orientação técnica.

A demarcação de áreas de preservação, o crescente interesse da população pelas questões ambientais e a busca por espaços de lazer e descanso despertam o interesse por locais próximos e alternativos aos já massificados pela mídia. A exigência do estatuto da cidade para a realização de Planos Diretores e o fato de que alguns municípios enxergam no turismo um fator importante para o seu desenvolvimento definem perspectivas otimistas para o crescimento do setor. Todavia, ressalta-se que a implementação da atividade precisa ser precedida de planejamento turístico, buscando a integração com as outras atividades do rural. Formas de internalizar no município benefícios econômicos e de emprego através dos sítios de lazer parecem ser uma estratégia importante para o fomento desse tipo de turismo que predomina na região e garante formas mais harmoniosas de ocupação e uso do solo na RMSP.

### 4 - BREVE HISTÓRICO DO TURISMO NA REGIÃO PERIURBANA

O turismo na região periurbana da cidade de São Paulo, em especial o de residências secundárias, é fenômeno que se intensifica a

[br/repositorio/legislacao/decreto/1990/decreto%20n.31.25,%20de%2023.02.1990.htm](http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1990/decreto%20n.31.25,%20de%2023.02.1990.htm). Acesso em: 2009.

<sup>10</sup>Lei Estadual n. 1.457 de 11/11/1977, Artigo 2º, DOE de **Diário Oficial do Estado de São Paulo** 12/11/77. <http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1977/lei%20n.1.457,%20de%2011.11.1977.htm>

partir de 1920, quando São Paulo transforma-se num importante centro urbano industrial em ascensão, em função dos recursos disponíveis da economia cafeeira e do impulso à industrialização ocorrido durante a I Guerra Mundial (1914-1918). “Na fase inicial, as residências secundárias apareciam ao norte da cidade de São Paulo, junto a uma ruptura do relevo, representada pela Serra da Cantareira, e ao sul, confinando com a superfície lisa da represa de Santo Amaro. Obstáculos naturais à expansão urbana, a serra e a represa dispunham de recursos recreativos, pouco transformados pelo homem, capazes de amenizar a vida na cidade, que então se expandia” (TULIK, 2001).

O interesse pela região sul do município de São Paulo desponta nas primeiras décadas do século XX, após a construção das represas de Guarapiranga, entre os anos 1906 e 1912, e Billings, em 1927. As represas criaram um potencial de lazer até então desconhecido na região, resultando em intensa especulação imobiliária em torno de loteamentos para construção de equipamentos recreativos. Chácaras de recreio, clubes de campo, clubes náuticos e balneários passaram a caracterizar extensas áreas dos arredores das represas. A construção da autoestrada Washington Luís em 1928, posteriormente complementada com a av. Interlagos, impulsionou ainda mais o desenvolvimento das atividades recreativas, até hoje reconhecido como uma das principais vocações da região.

Nas décadas seguintes, o processo de industrialização e urbanização da cidade de São Paulo, conjugado com a melhoria das vias de acesso, definiram uma nova fronteira de residências secundárias onde ainda havia disponibilidade de recursos paisagísticos e recreativos, além da zona de comutação representada pelos bairros-dormitórios. Na região de São Paulo, “ainda por volta de 1950, em alguns subúrbios industriais, ao lado de aglomerados urbanos, existiam grandes espaços vazios, de caráter semirural, algumas vezes aproveitados por lavouras de pequena extensão (horticultura e floricultura) ou por simples casas de campo, destinadas ao descanso nos fins de semana” (PENTEADO, 1958).

Na década de 1950, foi verificada grande atividade especuladora desenvolvida através do loteamento para recreação campestre, mesmo nas áreas mais remotas, longe de acessos mais diretos. Foram lançados loteamentos de chá-

caras de recreio em todos os setores da zona rural em volta da cidade de São Paulo, a grandes distâncias de seu centro. Langenbuch (1977) cita várias áreas que se destacaram na atividade de recreação campestre: “em termos de unidades administrativas: Mairiporã, Guarulhos, Arujá, Riacho Grande, São Bernardo do Campo, Parelhinhos, Diadema, Itapeverica da Serra, Embu, Cotia, subdistritos paulistanos de Santo Amaro, Capela do Socorro e Tucuruvi”. Esse autor não inclui Ribeirão Pires e Embu-Guaçu, justificando terem eles função recreativa não dirigida à população de São Paulo, mas da baixada santista (SALGADO, 2000).

Santo Amaro, depois de 1945, tornou-se um centro industrial, em torno do qual existiam algumas chácaras e olarias (PENTEADO, 1958). Apesar disso, a multiplicação das chácaras, das residências secundárias, dos clubes náuticos e de outros lugares destinados à recreação transformou a região, particularmente nas vizinhanças do reservatório de Guarapiranga. Novas funções e atividades ligadas ao lazer dos paulistanos se desenvolveram para atender a demanda que aos sábados, domingos e feriados ocorria às praias de São Paulo (PENTEADO, 1958).

O que os loteamentos de chácaras de recreio representaram para a cidade de São Paulo, nas décadas de 1950 e 1960, foram os clubes de campo. Eles se formam de maneira diversa dos clubes tradicionais que eram fundados por grupos de pessoas com interesses comuns. Passam a ser uma nova modalidade do comércio imobiliário: uma empresa imobiliária constrói as instalações e vende os títulos aos “sócios-proprietários”. Inúmeros clubes de campo foram lançados nessa década nos arredores da cidade, cumprindo o papel de recreação campestre. Já nessa época, importantes subúrbios, dentre eles São Bernardo do Campo e Santo André, estavam desenvolvidos a ponto de induzirem a atividade recreativa às margens da represa Billings, nas vizinhanças da via Anchieta. Comprova-se que essa área estava funcionalmente ligada não apenas a São Paulo, mas principalmente aos dois municípios mencionados, tanto na atividade de chácaras, como nos clubes de campo e no esporte da pesca (SALGADO, 2000).

O início do movimento de turistas para a área do ribeirão Balainho coincide com o da região, que compreende o sul dos municípios de Rio Grande da Serra, Santo André, Ribeirão Pi-

res e Suzano. Os atrativos naturais da região - represas, Mata Atlântica e montanhas - despertam no homem urbano o desejo pela área rural. Segundo Penteadó (1958, apud TULIK, 2001), “Santo André, durante muito tempo, foi lugar preferido para residência de veraneio, sobretudo de ricas famílias moradoras de Santos que ali mantinham belas e confortáveis chácaras”. A região não era apenas um reduto dos munícipes da Baixada Santista, mas principalmente do ABC, formado pelos municípios de Santo André, São Bernardo e São Caetano, na medida em que viram seu parque industrial ampliado nos anos 1970, aumento do nível de renda e o acesso à região sul facilitada pela melhoria da malha viária, em especial da rodovia Índio Tibiriçá e da estrada Velha de Santos.

Também nessa região, os sítios começaram a aparecer com maior intensidade durante a década de 1970. Áreas agrícolas e de mata virgem foram transformando-se em áreas de lazer e ócio. Posteriormente, na década de 1980, o potencial de desenvolvimento do turismo atraiu novos segmentos, como os empreendimentos de lazer *outdoor*, e na década de 1990, os pesqueiros e as hospedarias de cavalos.

Após a década de 1970, com o adensamento urbano em alguns municípios da bacia Tietê-Cabeceiras, o aumento da violência impactou o turismo na região. No entanto, para a Guarapiranga, segundo a lei específica elaborada com base no Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental (PDPA), o turismo deve ser incentivado na região como forma de preservação do manancial, bem como alternativa para a geração de emprego e renda, seja em função dos sítios de lazer ou dos empreendimentos voltados ao público local ou da metrópole. Em Cabeceiras, Salesópolis já é uma estância turística e Biritiba-Mirim busca definir uma política de apoio ao turismo.

## 5 - SÍTIOS DE LAZER

Os sítios de lazer, característicos da região periurbana da RMSP, são definidos como domicílios de uso ocasional. Segundo Tulik (2001), domicílios de uso ocasional ou segunda residência são domicílios particulares que servem de moradia ou de estada turística, excluindo os

hotéis, relacionados à recreação e ao lazer do usuário. São utilizados durante o fim de semana, férias ou outro fim. A ideia de residência secundária contrapõe-se à de residência permanente, também denominada principal, normal ou primária, ou seja, o ocupante de residência secundária deve obrigatoriamente habitar outro domicílio, considerado principal.

Graziano da Silva et al. (1998) definem essas chácaras como “pequenas áreas de terra destinadas ao lazer de famílias de classe média urbana, geralmente inferiores a dois hectares, localizadas nas periferias dos grandes centros urbanos, na orla marítima ainda não densamente povoada ou em áreas próximas a rios, lagos, represas ou reservas florestais, e com fácil acesso através das principais rodovias asfaltadas do País”. Langenbuch (1977) considera que as residências secundárias geralmente estão localizadas na área rural de municípios vizinhos de grandes centros urbanos, identificada para a região metropolitana como cinturão circummetropolitano de chácaras de veraneio, localizados nos municípios que contrapõem a grande São Paulo, num raio de até no máximo 100km do centro da cidade.

### 5.1 - Evolução dos Sítios de Lazer

A residência secundária é uma modalidade de alojamento turístico das mais difundidas no mundo. No entanto, a falta de dados estatísticos adequados dificulta o seu estudo. No Brasil, apenas a partir do Censo Demográfico de 1980, é definida uma categoria, constituída pelos domicílios de uso ocasional, separada das demais categorias de domicílios. Esses dados, analisados nos seus valores absolutos e relativos, permitem avançar na compreensão das residências secundárias.

Neste estudo, através das entrevistas, pode-se identificar os sítios de lazer como domicílios de uso ocasional. Buscou-se nos dados secundários conhecer a dimensão e a importância dessa modalidade de alojamento turístico na região, bem como ter uma ideia da sua evolução nas últimas décadas. Para tanto, adotou-se a metodologia utilizada por Michaud (1985) apud Tulik (2001) para avaliar a expressividade de um município como área de concentração de residências secundárias a partir da relação entre domicí-

lios de uso ocasional e o total de domicílios. A localização dos domicílios ocasionais, se na área rural ou urbana<sup>11</sup>, também foi considerada, de tal forma que se pudesse conhecer e avaliar sua concentração e evolução, bem como a relação com as políticas municipais para o uso e ocupação do solo. É importante salientar que o urbano foi considerado, pois em alguns municípios os loteamentos de sítios passam a ser considerados área urbana, inclusive com cobrança do Imposto Territorial Urbano (IPTU). Assim, os dados para o município de São Paulo e para a RMSP, altamente influenciada por este município, deverão ser vistos com bom senso, sendo que boa parte dos domicílios ocasionais aí existentes não podem ser classificados como sítios ou chácaras de lazer, embora não existam informações ou trabalhos que tratem do assunto. Assim, serão apresentados com o intuito de dar uma dimensão geral do fenômeno.

Utilizando os dados da Sinopse Preliminar do Censo Demográfico do IBGE dos anos de 1980, 1991 e 2001, calculou-se a participação percentual dos domicílios de uso ocasional no total dos domicílios, segundo situação urbana ou rural, para sete municípios selecionados da RMSP. Na Guarapiranga foram selecionados os municípios com maior área dentro da Bacia: São Paulo, Embu-Guaçu e Itapeceira. Na Cabeceiras, foram selecionados os municípios onde as características rurais estão mais preservadas e ainda existe uma atividade agrícola relevante: Suzano, Mogi das Cruzes, Biritiba e Salesópolis. No caso de São Paulo, foi considerado exclusivamente o distrito de Parelheiros, para que os dados reflitam melhor a realidade da sub-bacia Guarapiranga.

Para a RMSP como um todo, verifica-se que os domicílios de uso ocasional vêm crescendo a uma taxa anual de 6% nos últimos 21 anos, definindo um crescimento contínuo da participação no total de domicílios. A despeito da

maioria desses domicílios situar-se na área urbana (75% em 1980, 86% em 1991 e 85% em 2000), sua participação em relação ao total de domicílios é significativamente maior nas áreas rurais, demonstrando a importância relativa das segundas residências no rural (Tabela 1). Por outro lado, entre as décadas de 1990 e 2000, a participação dos domicílios de uso ocasional na área urbana cresceu, enquanto o inverso ocorreu no rural. Esse movimento pode acontecer por várias razões: *“mudança no perímetro urbano, que se estende às residências secundárias próximas à cidade; expansão do centro urbano, que alcançou as residências secundárias; aumento da demanda por essa forma de alojamento na zona urbana”* (TULIK, 2001). No caso da RMSP, provavelmente esse fato se deu em função da crescente urbanização dos municípios que a compõem. Além disso, São Paulo como centro financeiro, comercial e cultural do País deve possuir uma enorme quantidade de residências secundárias com características urbanas.

Por outro lado, vale notar que o número do total de domicílios no rural aumentou 118% ao longo da década de 1990, enquanto no urbano apenas 31%. Ou seja, os dados indicam que está havendo um incremento significativo de domicílios no rural, em especial pela urbanização, mas também, em pequena medida, como função dos domicílios de uso ocasional, que cresceram 85% no período, enquanto os da área urbana tiveram um incremento de 35%. Na década anterior, ocorreu exatamente o contrário, os domicílios ocasionais no rural cresceram apenas 7,6%, enquanto no urbano, 121%.

Movimento semelhante é observado para o município de São Paulo, cuja principal característica é ser o maior centro emissor da demanda por residências secundárias ou do fluxo de fim de semana da RMSP - o número do total de domicílios no rural aumentou 141% ao longo da década de 1990, enquanto no urbano apenas 21%. Os domicílios de uso ocasional no rural cresceram 105% na última década analisada e 362% nos anos 1980. Os do urbano também cresceram, mas num ritmo menor, 75% e 123%, respectivamente, refletindo o interesse do homem metropolitano pelo lazer no rural.

Na sub-bacia Guarapiranga, os dados para o distrito de Parelheiros mostram uma redução significativa dos domicílios de uso ocasional da década de 1980 para a de 1990 (os dados para 2000 ainda não estão disponíveis). De acor-

<sup>11</sup>Situação do domicílio, segundo a sua localização, é urbana ou rural, conforme definida por lei municipal em vigor na data estabelecida pelo Censo. No caso do Censo de 2000, essa data é 1º de agosto de 2000. Em situação urbana consideram-se as áreas urbanizadas ou não, correspondentes às cidades (sedes municipais), às vilas (sedes distritais) ou às áreas urbanas isoladas. A situação rural abrange toda a área situada fora do perímetro urbano, inclusive os aglomerados rurais de extensão urbana, os povoados e os núcleos. Este critério também é utilizado na classificação da população urbana e rural. Censo Demográfico 2000 (IBGE, 2001). Agregado de Setores Censitários dos Resultados do Universo.

TABELA 1 - Participação Percentual dos Domicílios de Uso Ocasional no Total dos Domicílios, Segundo Situação Urbana ou Rural, para a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e Município de São Paulo, 1980, 1991 e 2000

Censo	(%)					
	RMSP	Urbano	Rural	São Paulo	Urbano	Rural
1980	0,8	-	-	0,5	-	-
1991	1,2	1,0	6,8	0,9	0,8	2,2
2000	1,5	1,3	5,7	1,2	1,2	1,8

Fonte: IBGE (1981; 1991; 2001).

do com Tulik (2001), no seu estudo para o Estado de São Paulo, esse fato pode ocorrer pelo crescimento dos domicílios permanentes, adensamento urbano que de fato ocorreu na região - o número total de domicílios passou de 8.307 para 14.453, sendo que 94% desse crescimento ocorreu na área urbana. Além disso, ocorreu um movimento de transformação dos domicílios de uso ocasional em permanentes na área rural, demonstrado pela redução dos valores absolutos, devido ao turista que se aposenta, o que foi verificado através dos questionários, em especial nos condomínios. Pode ocorrer também pelo turista que se desloca de áreas saturadas para outras mais tranquilas.

Na região do Guarapiranga, os municípios selecionados apresentam alta concentração dos domicílios na zona urbana. Apesar de atingirem alta concentração no urbano, os domicílios de uso ocasional são relativamente mais importantes na zona rural, crescendo de período a período e praticamente duplicando entre 1980 e 2000. Há, no entanto, uma certa estabilidade entre 1991 e 2000 (Tabela 2).

Na região de Cabeceiras, os municípios de Mogi das Cruzes e Suzano apresentam um baixo índice de residências secundárias, em torno de 3%. Provavelmente, tornaram-se polos emissores da demanda por residências secundárias, dado seu nível de urbanização e desenvolvimento econômico. Já Biritiba-Mirim e Salesópolis firmaram-se como área de fronteira de residências secundárias entre a capital e o Vale do Paraíba. Em Salesópolis chama atenção o equilíbrio na localização rural e urbana dos domicílios em geral que vêm se mantendo ao longo das últimas duas décadas analisadas - a participação dos domicílios rurais variou de 54% em 1980 a 47% em 2000. Já no caso dos domicílios de uso ocasional, permanece praticamente estável na zona urbana enquanto sua importância cresce na rural.

Para os quatro municípios analisados, a importância do rural como local dos domicílios ocasionais se mantém ao longo das duas últimas décadas. Observa-se um forte crescimento do primeiro para o segundo período e uma estabilização na década de 1990, o que pode ser explicado pela crise dos anos 1990 (Tabela 3).

Tulik (2001) construiu o Índice de Participação Percentual de Residências Secundárias em Relação ao Total de Domicílios para todos os municípios do Estado de São Paulo, que estabelece níveis diferenciados de expressividade de um município com relação à modalidade de turismo em residências secundárias. A partir da análise dos dados, definiu-se um modelo de classificação que é utilizado neste estudo. Esse modelo considera os seguintes níveis: "excepcionais" - mais de 40%; "forte" - de 20,1% a 40%; "médios" - 10,1% a 20%; - "fracos" de 5,1% a 10%; e "incipientes", abaixo de 5%. A partir dessas informações, pode-se avaliar a RMSP como uma região de nenhuma importância para essa categoria de alojamento. Ao focar os municípios da sub-bacia Guarapiranga e a da Tietê-Cabeceiras, pode-se verificar que alguns dos municípios apresentam índices médios para os dados obtidos nos três censos. Na Guarapiranga, destaca-se Embu-Guaçu, e no Tietê-Cabeceiras, Biritiba e Salesópolis. Esses dados permitem inferir que, se de um lado alguns municípios tornaram-se muito urbanizados e perderam a característica de redução de residências secundárias, por outro uma parte ainda preserva seus atrativos e as condições desejadas pelos turistas para acolher segundas residências, em especial na zona rural. A preservação dessas condições permite uma melhor gestão do uso do solo com vistas à proteção dos mananciais e para definir medidas de política capazes de atender a essa questão.

A escolha das áreas de estudo deste projeto teve como critério principal áreas com for-

TABELA 2 - Participação Percentual dos Domicílios de Uso Ocasional no Total dos Domicílios, Segundo Situação Urbana ou Rural, para Municípios Selecionados da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) Pertencentes à Sub-bacia Guarapiranga e Distrito de Parelheiros, 1980, 1991 e 2000

(%)

Censo	Parelheiros	Urbano	Rural	Embu-Guaçu	Urbano	Rural	Itapecerica da Serra <sup>1</sup>	Urbano	Rural
1980	12,4	2,4	15,6	13,7	13,1	21,9	5,0	4,6	13,5
1991	4,5	0,7	9,0	11,8	11,3	28,6	4,1	3,8	25,4
2000	-	-	-	9,9	9,7	16,3	3,3	3,0	23,6

<sup>1</sup>Itapecerica da Serra incluía o distrito de São Lourenço da Serra até 30/12/1991, quando se tornou município. Para efeito dos cálculos e da análise nos anos de 1980 e 1991, o então distrito de São Lourenço não foi considerado por estar praticamente fora da sub-bacia Guarapiranga.

Fonte: IBGE (1981; 1991; 2001).

TABELA 3 - Participação Percentual dos Domicílios de Uso Ocasional no Total dos Domicílios, Segundo Situação Urbana ou Rural, para Municípios Escolhidos da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) Pertencentes à Sub-bacia Tietê-Cabeceiras, 1980, 1991 e 2000

(%)

Censo	Mogi das Cruzes	Urbano	Rural	Biritiba-Mirim	Urbano	Rural	Salesópolis	Urbano	Rural	Suzano	Urbano	Rural
1980	1,6	0,6	8,4	5,4	4,1	6,8	8,2	4,9	11,1	3,3	2,6	12,5
1991	2,6	1,4	12,8	11,7	11,6	12,2	14,4	6,5	22,7	3,3	2,2	23,6
2000	3,4	2,3	14,1	12,7	12,5	13,7	13,9	4,9	24,0	2,9	1,9	25,4

Fonte: IBGE (1981; 1991; 2001).

te pressão urbana e, portanto, as menos adequadas para a existência de sítios de lazer e empreendimentos turísticos. Neste sentido, os dados obtidos demonstram uma situação limítrofe, mas que pode ser vista como situações em estágios diferentes de impacto urbano, sendo mais forte em Parelheiros. Para completar a série, poderia ser integrada uma área sob impacto ainda mais forte como Guaracau, em Guarulhos, e uma microbacia alternativa em um dos municípios onde a importância relativa dos sítios de lazer é considerada como média pelo Índice de Participação Percentual de Residências Secundárias em Relação ao Total de Domicílios.

Foram identificados movimentos em que os sítios estão se transformando em residência permanente, através de um movimento natural dos seus proprietários, seja para uso próprio, seja para mudança para um lugar mais tranquilo. As áreas urbanas também estão incorporando os sítios de lazer, como pode ser observado a partir das entrevistas na microbacia do Balainho, em especial em alguns dos loteamentos, e de Parelheiros, nos condomínios. Os dados absolutos mostraram que está havendo uma mudança de domicílios de uso ocasional para primeira resi-

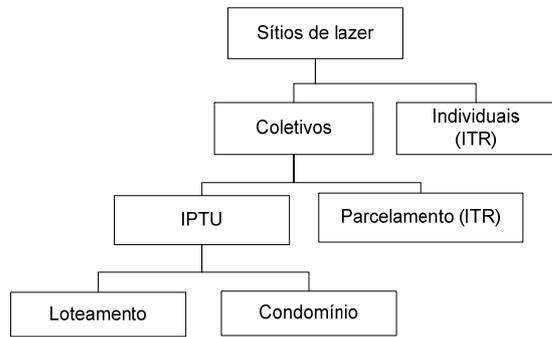
dência em Parelheiros, num processo de urbanização, tanto para o total dos domicílios ocasionais como para aqueles situados no rural, no período 1980 a 1991.

## 6 - TIPOLOGIA

Serão apresentadas as tipologias dos sítios de lazer e dos empreendimentos encontrados nas regiões estudadas, bem como a descrição dos tipos, especialmente em função da geração de emprego e renda, impacto para a economia do município, proteção ambiental e participação na vida comunitária. A definição de uma tipologia para os sítios de lazer e para empreendimentos permite analisar os dados levantados e construir um diagnóstico da realidade.

### 6.1 - Tipologia dos Sítios de Lazer

A partir da pesquisa foram identificados tipos de sítios que representam as propriedades existentes nas duas microbacias estudadas (Figura 1).



**Figura 1** - Tipologia dos Sítios de Lazer.  
Fonte: Elaborada pelos autores.

São eles: os sítios “individuais”, localizados dispersos na área rural, de grandes extensões em geral, e que pagam Imposto Territorial Rural (ITR); e os “coletivos”, em que o acesso à terra não se dá de forma individual, isto é, a propriedade é parcial ou integralmente coletiva, com arranjos diferenciados. Estes últimos podem estar: na área urbana, pagando IPTU - são aqueles organizados em “loteamentos” ou “condomínios”; ou na área rural, quando exploram uma área “em sociedade” e estão sujeitos ao pagamento do ITR. Abaixo são descritos os tipos encontrados em cada microbacia e que se enquadram na definição geral. Para tanto, ele deve ser loteamento, condomínio, parcelamento ou individual.

### 6.1.1 - Microbacia do rio Parelheiros

#### - Individuais

Vender: o principal atributo deste tipo é a possibilidade de venda da propriedade. Caracteriza-se pela menor frequência dos proprietários em função da idade avançada e da falta de interesse de seus familiares em frequentarem o sítio. Filhos e netos não se interessam mais por este espaço rural. Pretendem vender e/ou alugar anualmente suas propriedades. Dois deles já pensaram em mudar de atividade. Todos utilizam os serviços de caseiro como uma alternativa de segurança e manutenção da paisagem da propriedade. As famílias dos caseiros variam entre três e cinco pessoas. O contrato de trabalho é apenas verbal, ou seja, é pago um salário, sem registro na carteira de trabalho. Em apenas um dos casos ocorre permuta, em que o caseiro, em troca de moradia, cuida da propriedade. Essas propriedades possuem áreas em recuperação,

onde antigamente se produzia batata, entre outros cultivos. O tamanho das propriedades estudadas varia entre 20 mil m<sup>2</sup> e 48 mil m<sup>2</sup>. Duas possuem piscina e em todas existe quadra poliesportiva. A área impermeabilizada desses sítios oscila entre 140m<sup>2</sup> e 400m<sup>2</sup>, o que equivale a menos de 1% da área total da propriedade. Vale a pena ressaltar que a questão da violência não é a razão para que proprietários identificados no tipo “vender” abandonem o distrito de Parelheiros.

Estáveis: a principal característica é a estabilidade apresentada frente à frequência de uso e a infraestrutura instalada. Agrupam propriedades que possuem áreas entre 13 mil m<sup>2</sup> e 920 mil m<sup>2</sup>. Ao tamanho da propriedade está associada a necessidade de um maior número de contratação de funcionários, que na maioria dos sítios pesquisados é feita através de contrato formal de trabalho, com registro em carteira. Nessas propriedades, os caseiros são residentes, moram com suas famílias e suas esposas trabalham como doméstica na própria propriedade. Outra parte, em especial os que trabalham na manutenção, tanto da área paisagística quanto de serviços gerais, mora nas proximidades dos sítios. Esses funcionários utilizam postos públicos de saúde, localizados em Casa Grande e no Jardim São Norberto. Em apenas um dos casos os empregados recebem plano de saúde particular. Em relação à escolaridade, apenas as crianças frequentam escolas públicas e encontram-se matriculadas no ensino médio (colegial). Todos têm a oportunidade de plantar, cuidar e consumir os produtos existentes nas hortas, que variam entre 50m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup>. Esse cultivo destina-se ao consumo dos funcionários e dos proprietários. Num dos casos existe o cultivo hidropônico e um minhocário. As propriedades citadas possuem parcela de mata, pelo menos um rio paisagístico e trilhas internas bem cuidadas e de fácil acesso. Nesse grupo foram entrevistados apenas administradores e/ou caseiros que confirmaram a existência de vida social para os funcionários, que acontece dentro da propriedade nas horas vagas, pois aproveitam para desfrutar o que o sítio oferece, ou seja, tranquilidade e uma “boa prosa” com os demais trabalhadores.

#### - Coletivo

Moradores: o principal atributo é ter ad-

quirido a propriedade como sítio de lazer e, com o passar dos anos, tê-lo transformado em moradia, alguns por escolha própria, outros por motivos financeiros e até mesmo por herança. Essas residências não têm atrativo natural, nem infraestrutura para lazer, mas todas têm agricultura para o autoconsumo. A questão da violência aparece de forma diferenciada entre os casos estudados e é atribuída à população estranha ao local, que vem participar de shows no Empreendimento Turístico Rancho Rezende, e aos usos urbanos irregulares que os cercam.

#### - Condomínio

Este grupo é formado por casas de segunda residência e atuais moradores que transformaram suas residências secundárias em moradias definitivas. Todos estão localizados dentro de condomínios fechados e pretendem continuar frequentando ou morando na região. Um dos condomínios é o Palmeiras que se encontra dividindo espaço com o clube de campo do Palmeiras. Na época de sua criação, adquiriu o terreno total, sendo parte loteada, e parte transformada em clube. A metragem total do condomínio é de 159.598m<sup>2</sup> e os lotes foram divididos entre 250m<sup>2</sup> e 1.516m<sup>2</sup>, sendo que cada proprietário comprou cerca de dois a três terrenos para construir sua primeira ou segunda residência. No condomínio Palmeiras existem 130 casas construídas, sendo que 23% são de moradores e os outros 77% são de proprietários que só as utilizam nos finais de semana. Nesse grupo é cobrado IPTU e todos são obrigados a instalar a fossa séptica, por fazerem parte do regulamento do condomínio e por estarem localizados muito próximos à represa do Guarapiranga. A vida social existe apenas dentro do condomínio, na organização de festas ou reuniões em casa de amigos. Usufrui segurança particular, ronda o dia inteiro, tornando o lugar tranquilo em relação aos problemas relacionados com segurança e violência, além de existir uma portaria, fiscalizando o acesso. Por estar dentro de área fechada, não existem serviços de caseiros, mas sim o trabalho de diaristas e jardineiros, sem vínculos com o empregador. Outro ponto é o cuidado que todos têm com a paisagem do entorno, pois apesar de não haver Mata Atlântica em suas propriedades, ainda existem fragmentos no entorno da represa, que é onde todos se localizam. Os entrevistados

cuidam da água e da mata, fiscalizando a represa e plantando novas árvores. Em apenas um dos casos existem uma horta e um pomar orgânico, além de apiário, sendo toda sua produção destinada ao consumo próprio.

### 6.1.2 - Microbacia do ribeirão Balainho

#### - Individuais

Dispersos na paisagem rural: são domicílios de uso ocasional, com área superior a 20 mil m<sup>2</sup> (gleba rural mínima), distribuídos de forma dispersa na paisagem da zona rural, intercalados por áreas agrícolas, de mata ou de lazer. A conjugação de dois fatores, tamanho e restrição ao desmatamento Código Florestal (BRASIL, 1965), faz com que esses sítios quase que naturalmente tenham porções de Mata Atlântica. Possuem empregados, pelo menos um caseiro, empregando a família, e o contrato de trabalho ocorre com registro em carteira para metade dos entrevistados. O valor pago girava em torno de dois salários mínimos da época<sup>12</sup>, aproximadamente R\$500,00. Nenhum dos entrevistados, incluindo-se também os empregados, declarou participar de organizações sociais. O consumo de alimentos no mercado local é na maioria dos casos mensal e ocorre no bairro mais próximo. Todos desenvolvem alguma atividade produtiva na propriedade como horta, pomar e criação de pequenos animais. Um deles aluga a propriedade como forma de obter renda adicional.

#### - Coletivos

Loteamentos: formados a partir do parcelamento de uma área agrícola ou mesmo de mata nativa, o conjunto desses domicílios de uso ocasional forma bairros urbanos isolados na paisagem rural. Cada bairro tem um lote padrão que varia entre mil e 5 mil m<sup>2</sup>, o que dificulta a existência de trechos de Mata Atlântica em sua área. Todavia, a Lei Federal 6.766/79 de 19/12/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano

<sup>12</sup>O valor do salário mínimo de abril de 2003 a abril de 2004 era de R\$240,00 (instituído pela Medida Provisória 116/2003, publicada no Diário Oficial da União em 03/04/2003), passando a R\$260,00 de maio de 2004 a abril de 2005 (MP 182/2004, DOU 30/04/2004), e a R\$300,00 a partir de maio de 2005 (Lei 11.164/2005, DOU 22/04/2005).

(BRASIL, 1979), condiciona a criação de áreas verdes (trechos de mata, praças etc.) e bens públicos ambientais, que serão administrados pelo poder municipal. São o tipo mais frequente na região do Balainho. Em 60% dos casos possuem caseiro, sendo que desses apenas metade é contratada com registro em carteira. Chama a atenção o valor pago, que é em geral de um salário mínimo, R\$240,00<sup>13</sup>, inferior ao dos sítios dispersos na paisagem. O consumo de alimentos no mercado local é mensal e ocorre com maior frequência no distrito de origem ou no bairro mais próximo. Entre esses proprietários, 30% participam da Igreja Católica.

#### - Em sociedade

São domicílios de uso ocasional, aglomerados em uma mesma propriedade com área superior a 20 mil m<sup>2</sup> (gleba rural mínima), distribuídos de forma dispersa na paisagem da zona rural. O terreno pertence a um grupo de “cotistas”, organizados em uma rede de pessoas próximas ou até mesmo em uma associação. Pela mesma razão dos sítios dispersos, esse tipo também está obrigado a ter sua área de reserva legal (Código Florestal). Este tipo começa a aparecer como demanda dos grupos que desejam uma área maior e um custo menor por metro quadrado. Além disso, há o benefício do pagamento de ITR em vez de IPTU. Foram encontrados no Balainho, mas não há nada semelhante na região de Parelheiros.

### 6.2 - Características Gerais dos Sítios

Os resultados da pesquisa mostram que os sítios de lazer são uma forma de ocupação do solo que tem importante função na preservação dos mananciais, na medida em que seus ocupantes interferem direta ou indiretamente nas alterações desse uso. Ao decidirem permanecer na região, transformam-se em instrumento contra o padrão desordenado de ocupação. Várias são as ações e posturas que demonstram essa situação, que ocorre para preservar, no que for possível, os atributos da região que os levaram para lá. Há elevada semelhança nas respostas dos entrevistados, apesar das diferenças antrópicas entre as duas microbacias

estudadas.

A escolha do território pelos sítiantes, que chegaram na região entre as décadas de 1960 e 1990, foi motivada, na sua maioria, pela proximidade com a primeira residência e pelos atrativos naturais da região. Buscavam uma área de lazer e de descanso na paisagem rural (agricultura, residências secundárias, mata nativa e baixa densidade demográfica) e/ou próximo à água. A presença de clubes ou empreendimentos nas regiões são fatores que, ao agregar valor turístico e de lazer, influíram na escolha da região, além da sugestão de amigos, que aparece como fator importante para decisão.

A maioria dos sítiantes observa impactos causados pela urbanização da região, sendo o mais frequente os problemas com lixo devido a lixões ilegais ou irregulares em três pontos da microbacia do Balainho. Atentos à questão da degradação ambiental, preocupam-se com a poluição do ribeirão Balainho pelo esgoto do bairro da Quinta Divisão, a presença de loteamento ilegal e avanço de aglomerado urbano na periferia da Vila Ipelândia. Os impactos sobre a fauna e a flora, causando sua diminuição, também são percebidos por uma pequena parte dos sítiantes que os relacionam com o aumento da ocupação humana, com as chácaras ou loteamentos, e a caça predatória pelos próprios moradores da região. A variação na quantidade de peixes é percebida por poucos e atribuída à pesca predatória. Em Parelheiros, a proximidade com o centro da metrópole também determinou a invasão da região pelos loteamentos, sejam eles clandestinos ou legais, principalmente para moradia da população de pequenos rendimentos, fato que levou a transformação da região pelo desaparecimento da mata e a contaminação da água pelo esgoto, que são percebidos e criticados pelos sítiantes. Eles constatam também uma diminuição da flora e da fauna - em função do desmatamento relacionado aos loteamentos e a falta de fiscalização -, bem como da variedade de peixes. Para ambas as regiões, o que aparece como relevante é a preocupação com a preservação da paisagem.

Os proprietários, em geral, sabem que a região é protegida por leis ambientais, principalmente pela Lei de Mananciais<sup>14</sup>. No entanto, os sítiantes desconhecem, na sua maioria, a

<sup>13</sup>Op. cit. nota 12.

<sup>14</sup>Lei n. 8.983, de 18/12/75 (SÃO PAULO, 1975); Lei n. 1.172, de 17/11/02 (SÃO PAULO, 1976); e Lei n. 9.866, de 23/11/97 (SÃO PAULO, 1997).

existência do Subcomitê de Bacia Hidrográfica Cotia-Guarapiranga ou Tietê-Cabeceiras, revelando que estão pouco atentos aos meios formais de participação. Além disso, estão conscientes da possibilidade de crime ambiental por meio das atuações do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA)<sup>15</sup> e da Polícia Ambiental na região. A reação dos sítiantes às ações de fiscalização é, aparentemente, de aceitação. Eles sabem que as áreas protegidas contribuem para a quantidade e qualidade da água que a população da Grande São Paulo consome.

A questão ambiental, quando tratada sob o ponto de vista das medidas de política consideradas necessárias, revela que os sítiantes elegem a preservação da Mata Atlântica como a principal atividade para contar com o apoio de políticas públicas, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, seguida pela manutenção da qualidade e quantidade da água. Esses ocupantes mostraram-se favoráveis à preservação do espaço rural através da transformação em uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)<sup>16</sup> que, no entanto, só se adequa às propriedades em zona rural. No caso das propriedades em área urbana, surge a possibilidade de implantação do IPTU ecológico, a exemplo do que já ocorre em outras regiões, ou de proteção permanente de maciços arbóreos<sup>17</sup> como existe na cidade de São Paulo. Alguns tipos de incentivo para a preservação da região, sugeridos pelos sítiantes e que poderiam ser aplicados, seriam: desconto no serviço de fornecimento de energia elétrica; isenção do ITR ou IPTU; educação ambiental; e orientação sobre manancial. Foram sugeridos, ainda, na região do Balainho: orientação técnica de práticas sustentáveis; oferta de infraestrutura para atender o turista, como melhoria das vias de acesso; serviço de coleta de lixo;

educação ambiental voltado para os turistas; criação/difusão de atividades econômicas que proporcionem um rendimento ao proprietário e oportunidades de trabalho para a população local; e programa de boas práticas de conservação direcionado aos sítiantes.

A percepção dos sítiantes com relação aos conflitos em torno da água aparece principalmente na poluição das águas com esgoto, sendo citados alguns loteamentos responsáveis, além da deposição de entulho e lixo. No Balainho aparece também, mas em menor proporção, a poluição das águas pela atividade agrícola e também problemas relacionados ao escoamento da água para o rio. Os sítios são abastecidos com água de poço e, em geral, foi constatado que o poço já secou algumas vezes - sendo necessário aumentar a profundidade para manter o abastecimento de água, ou ele seca em algum período do ano. No Balainho, isso ocorre em geral no período das secas nas regiões mais altas. Em alguns sítios é necessária a compra de água, o que não parece interferir na frequência de uso do sítio.

Os sítios de lazer, considerados como área de recreação, fazem parte da atividade de turismo. Os sítiantes consideram que a atividade de turismo pode significar para a região a possibilidade de preservação do meio ambiente. No Balainho é associada também a oportunidade de geração de empregos e melhoria da infraestrutura. Em oposição, alguns consideram que a paisagem degradada é um dos fatores a influenciar negativamente o lazer e o turismo da região, enquanto elegem a presença da "água e da mata" como os principais atrativos naturais. Citam também a Área de Proteção Ambiental do Capivari-monos e os índios, o que ratifica e unifica a opinião positiva sobre o papel do turismo. No Balainho, são citados atrativos naturais presentes na Serra do Mar e a cidade histórica de Paranapiacaba, além dos empreendimentos de lazer da região. A atividade agrícola existente na região é vista pelos sítiantes como uma prática que ajuda o desenvolvimento do turismo, contribui para a paisagem rural, não interferindo para o aumento da poluição local. Consideram que os novos vizinhos, sejam outros sítiantes, moradores e equipamentos turísticos, contribuem para a visão de como a região deve se desenvolver. Apenas nos casos dos moradores de loteamentos, em especial dos irregulares, há a percepção de que eles atrapalham. Na região do Balainho a agricultura é avaliada por alguns como

<sup>15</sup>Disponível em: <<http://www.ibama.gov.br>>. Acesso em: 2009.

<sup>16</sup>BRASIL. Decreto n. 1.922, de 5 de junho de 1996. Caracteriza a RPPN como uma área de domínio privado a ser especialmente protegida, por iniciativa de seu proprietário, mediante reconhecimento do Poder Público, por ser considerada de relevante importância pela sua biodiversidade, ou pelo seu aspecto paisagístico, ou ainda por suas características ambientais que justifiquem ações de recuperação. Oferece como poucos incentivos: a isenção do ITR e a preferência na análise do pedido de concessão de crédito agrícola, pelas instituições oficiais de crédito.

<sup>17</sup>SÃO PAULO. Lei n. 10.365, de 22/09/87: disciplina o corte, a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo.

uma fonte de poluição hídrica.

A mão-de-obra empregada nos sítios é composta geralmente por um caseiro. Todavia estes caseiros estão acompanhados de suas famílias, pois são pessoas que, além de um emprego, buscam uma moradia. Migraram de centros urbanos ou da agricultura para trabalhar na atividade de lazer. A maioria não tem especialização e o trabalho é basicamente o mesmo para todos: serviços gerais de manutenção da casa e de jardinagem (paisagem), cuidar da horta e da criação de pequenos animais, evitar furtos à propriedade e limpeza. Os salários na região variam entre um e dois salários mínimos, mais cesta básica e assinatura em carteira. Todavia, essa situação se refere a 58% dos entrevistados no Balainho e a 33% em Parelheiros, dependendo do tipo a que pertencem. O restante está na informalidade. Existe também uma parcela de caseiros que não recebe remuneração alguma, prestando algum tipo de serviço em troca da moradia nos sítios. A renda deles vem das tarefas de manutenção (jardim, limpeza etc.) realizadas em outros sítios, que por sua vez não possuem caseiros. Nos sítios mais estruturados em Parelheiros surgem também os empregados que não moram na propriedade e residem nas proximidades. Nos condomínios, ocorre apenas a contratação de serviços como faxineiras, jardineiros, piscineiros etc. O comércio local é utilizado apenas de forma parcial pelos proprietários de segunda residência, ou seja, para atender as necessidades de compras complementares. Por outro lado, materiais de construção e insumos agrícolas, bens que não são demandados com muita intensidade pelos proprietários de sítios de lazer, são adquiridos na região, dada a proximidade e os preços competitivos frente às regiões de primeira residência.

A questão da violência na região de Parelheiros é vista de forma diferenciada entre os sítiantes; para uma parte deles não há segurança, pois eles se deparam com problemas como assalto, furto, assassinato e estupro. No entanto, foi possível observar que, nos sítios localizados nas imediações de equipamentos turísticos, a segurança foi considerada satisfatória. A proximidade com centro urbano não se revelou um indicador conclusivo. Já no Balainho, a violência está associada aos furtos em sítios, mas ela vem diminuindo segundo a maioria dos sítiantes. Em alguns casos a proximidade com os centros urbanos foi relacionada aos furtos. De maneira ge-

ral, a violência não é vista por quem é da região como um fator para abandonar o local, mas como um dificultador do desenvolvimento da atividade de turismo.

### 6.3 - Tipologia dos Empreendimentos

Foram identificados diversos tipos de empreendimentos que representam os equipamentos turísticos existentes nas duas microbacias estudadas. São eles: os centros de desenvolvimento humano, lazer rural pedagógico, clubes, parques, casa de show, haras e sítios de aluguel para festas. Em Parelheiros foi feito levantamento de 15 empreendimentos turísticos na bacia do ribeirão Caulim, buscando identificar seu desempenho e suas perspectivas futuras para o espaço estudado. No Balainho, foram pesquisados 16 empreendimentos.

Centros de desenvolvimento humano: também conhecidos como “spas rurais”, são enquadrados na categoria de turismo de saúde, e situam-se na zona rural com o intuito de oferecer ao paciente-hóspede um ambiente tranquilo e agradável. Neste tipo enquadram-se os retiros espirituais e terapêuticos associados às amenidades ambientais da zona rural para tratamento de desintoxicação ou de reinserção social, além dos centros religiosos. São exemplos em Parelheiros: o Centro Artemisia e o Centro Paulos, do segmento antroposófico; o Centro de Espiritualidade São José, da Diocese de Santo Amaro, que desenvolve atividade direcionada aos católicos para o descanso e retiro espiritual; e as ONGs, no Balainho, que oferecem tratamento para dependentes químicos.

Lazer rural pedagógico: sua principal característica é ser uma minifazenda, que objetiva apresentar as atividades rurais para crianças da RMS, a partir de contatos com animais e cultivos. São exemplos em Parelheiros o Sítio Rincão e o Recanto Tagaste - este é patrimônio do colégio Santo Agostinho, que atende os alunos do próprio colégio e creches, oferecendo serviços de recreação com monitores e o “Day Camping”, além de possuir infraestrutura completa, com piscina, quadra poliesportiva, campo de futebol, minifazenda, organização de passeios a cavalo ou em charretes, além de espaço para eventos, Igreja Católica particular e alojamento.

Clubes: estruturas instaladas próximas

da zona urbana, podendo ser junto à represa. Geralmente não contam com meios de hospedagem, e são consideradas por Rodrigues (2000) como uma forma de lazer periurbano. Os clubes presentes na Guarapiranga são: o Golf Country Club, fundado pelos ingleses em 1962, sempre utilizado para prática do esporte e localizado na beira da represa; o Clube Palmeiras, antiga fazenda que foi dividida entre o clube e o condomínio Palmeiras; e o Clube Pão-de-Açúcar, que mantém o espaço para funcionários da rede. O local foi escolhido pela proximidade com a grande São Paulo, e pelo valor das terras abaixo das demais.

**Parque Magic City:** termas em Suzano com várias piscinas, áreas de lazer temáticas e serviços de alimentação e hospedagem.

**Casa de Show:** Casa de Shows Rancho Rezende, sítio de lazer transformado em 1989 em casa de shows *country* da região. Durante o dia costuma-se fazer passeios a cavalos e/ou charrete.

**Sítio com aluguel para festas:** localizados em área rural, alugam espaço para festas de caráter urbano. Em Parelheiros foram identificados: o Sítio Ana Paula; Sítio da Dirce; Buffet Sylvius; Solar do Araguaia; e Recanto dos Sinos. Em geral possuem piscina e espaço para eventos, quadra poliesportiva, campo de futebol e parque infantil. Estão presentes também no Balainho.

**Haras:** são prestadores de serviços que oferecem hospedagem de cavalos, treino para campeonatos, além de passeios pela região (APA do Capivari-monos e sub-bacia do Tietê-Cabeceiras). Estão presentes nas duas regiões de estudo, sendo mais marcante no Balainho. Durante as entrevistas foi possível acompanhar a organização dos donos de haras interessados em ampliar a atividade e buscar maior apoio público de forma organizada.

No Balainho, os empreendimentos, de modo geral, reconhecem uns aos outros, e no caso dos haras e dos empreendimentos especiais de desenvolvimento humano estão organizados em uma rede de intercâmbio. Nesse sentido, vale ressaltar que 85% dos entrevistados mostraram-se dispostos a participar de um fórum de turismo para debater o desenvolvimento da atividade na região. Em Parelheiros, a subprefeitura identificou como de interesse para a região o desenvolvimento do turismo e, junto com o SEBRAE, iniciou o Programa de Desenvolvimento do Turismo Receptivo da APA Capivari-monos.

Vale ressaltar que os empreendimentos de lazer como atividade econômica podem gerar mais postos de trabalho, dada sua característica de atendimento direto ao público, sendo importante fonte de renda na região. Nos anos 1970, o Clube dos Oficiais e mais recentemente o parque Magic City, ambos no Balainho, foram responsáveis pelo aumento da oferta de trabalho na região, influenciando em certa medida a expansão do núcleo urbano da V Divisão. Os trabalhadores de empreendimentos de lazer em comparação com os caseiros são, em grande parte, indivíduos com algum nível de especialização, e possuem uma remuneração proporcionalmente melhor, variando de um a quatro salários mínimos, dependendo da função exercida. Todavia, no Balainho, cerca de 72% da mão-de-obra utilizada é contratada para trabalhar em temporadas que vão de um a dois meses ou nos feriados e finais de semana como diaristas.

## 7 - CONCLUSÃO

Os sítios de lazer e os empreendimentos característicos da região de estudo apresentam-se como atividades capazes de contribuir com o desenvolvimento e preservação da região. Os sítios adequam-se à legislação ambiental, em especial com relação ao uso e ocupação do solo. Apesar da transformação de áreas de mata e agrícolas em áreas de sítios, a presença dos sítios é capaz de contribuir para barrar a ocupação inadequada do uso do solo em área de proteção de mananciais. O uso menos intensivo dos recursos naturais, principalmente do solo e da água, favorece a conservação ambiental e o surgimento de povoadamentos rurais menos adensados.

Sob o ponto de vista da geração de emprego, os sítios representam em geral a oportunidade do trabalho permanente como caseiro, o que inclui a moradia e o acesso à terra para produção de frutas, hortaliças e pequenos animais para o autoconsumo. Além disso, estimulam o comércio da região, gerando renda principalmente com as compras dos funcionários, visto que os donos de sítio em geral trazem os bens de consumo da cidade de origem. Já os empreendimentos empregam maior número de pessoas por estabelecimento com salários mais altos. No entanto, este trabalho é, em geral, temporário ou sazonal.

A preservação da paisagem é fundamental para o turismo e lazer, seja dos sítios ou dos empreendimentos. Estes últimos apropriam-se da paisagem por motivos econômicos e dependem da sua preservação para sobreviver. Nesse sentido, contribuem para a construção, fortalecimento e desenvolvimento do território. Diferentemente, entre os proprietários dos sítios não se percebe uma organização social capaz de contribuir para resolução de problemas coletivos. As posições são em geral individuais e portanto não os transforma numa força ativa de construção do território. No entanto, alguma organização pode vir a ser desenvolvida, principalmente a partir de ações que promovam a redução do pagamento de impostos e a regularização em termos de uso e ocupação do solo.

As perspectivas de evolução dos sítios de lazer, considerando os tipos identificados, aparentemente indicam para uma redução de área e aumento da segurança, o que se verifica no levantamento pela presença dos sítios coletivos, sejam em condomínios e loteamentos, sejam em sociedade. Estes aparecem como a possibilidade de construção de um condomínio com pessoas selecionadas, terra mais barata por metro quadrado e pagamento de ITR, que é um imposto mais baixo. No caso dos empreendimentos, é possível considerar a associação, em especial dos empreendimentos voltados para o desenvolvimento humano com ações do setor privado na compra de áreas para preservação.

Alguns mecanismos fiscais podem ser desenvolvidos para que os proprietários possam se tornar guardiões dos mananciais. A utilização de incentivos e de ecotaxas, como instrumentos

complementares aos mecanismos de controle, possibilita ao Estado reduzir as ações mitigadoras ou reparadoras das perdas ambientais, estimulando práticas mais compatíveis com a preservação. Os incentivos requerem um comprometimento de recursos do tesouro, mas as ecotaxas geram ganhos que podem ser utilizados para a implantação de fundos ambientais que permitam lastrear os prêmios e incentivos, assim como capacitar os órgãos ambientais, financiar projetos etc.

A adoção de políticas públicas que apoiem e promovam o turismo pode ser fator de incentivo para o seu desenvolvimento. É possível especular sobre a formação de uma associação dos empreendedores do turismo: pesqueiros, haras, parques e clubes mais preocupados com a questão do desenvolvimento do turismo local, que permitiriam o uso das vantagens competitivas naturais e contribuiriam para que sua exploração fosse mais sustentável no longo prazo. Exemplos disso ocorrem na área da APA Capivari-monos, onde empresários do turismo, subprefeitura de Parelheiros e SEBRAE estão se organizando para promover a atividade, e no Balainho, onde a iniciativa dos proprietários de haras é também um exemplo de articulação dos empresários em torno da atividade. Todavia, todos esses fatores dependem fundamentalmente da capacidade dos atores de se aglutinarem em torno de objetivos comuns e diretrizes de longo prazo, exigindo um patamar mínimo de coesão social e visão estratégica em torno da forma como deve ser aproveitada a vocação turística do território, cenário ainda incipiente no território analisado.

## LITERATURA CITADA

ABRAMOVAY, R. **O futuro das regiões rurais**. Porto Alegre: UFRGS, 2003.

BRASIL. Lei n.º 4771, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4771.htm)>. Acesso em: maio 2009.

BRASIL. Lei n.º 6766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)>. Acesso em: maio 2009.

CAMPANHOLA, C.; GRAZIANO DA SILVA, J. Panorama do turismo no espaço rural: nova oportunidade para o pequeno agricultor. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE TURISMO RURAL, 1., 1999, Piracicaba. **Anais...** Piracicaba: FEALQ, 1999.

CRUZ, R. de C. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2000. (Coleção Turismo).

FIGUEIREDO, E. **O rural como reserva ambiental**: o lugar do ambiente nas procuras externas das áreas rurais em Portugal. In: COLÓQUIO HISPANO-PORTUGUES DE ESTUDIOS RURALES, 4., 2001, Santiago de Compostela. **Anais...** Santiago: [s.n.], 2001.

GRAZIANO DA SILVA, J. et al. Turismo em áreas rurais: suas possibilidades e limitações no Brasil. In: ALMEIDA, J.; FROELICH, J.; RIEDL, M. (Org.). **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: UNICAMP, 1998. p. 11-48. Disponível em: <<http://www.eco.unicamp.br/eventos/rurbano.html>>. Acesso em: jun. 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Sinopse preliminar do censo demográfico 1980**. Rio de Janeiro: IBGE, 1981

\_\_\_\_\_. **Sinopse preliminar do censo demográfico 1990**. Rio de Janeiro, 1991.

\_\_\_\_\_. **Sinopse preliminar do censo demográfico 2000**. Rio de Janeiro, 2001.

LANGENBUCH, J. R. Os municípios turísticos do estado de São Paulo: determinação e caracterização geral. *Geografia*, São Paulo, v. 2, n. 3, p. 1-49, 1977.

PENTEADO, A. R. Os subúrbios de São Paulo e suas funções. São Paulo: Nacional, 1958. p. 5-60. v. 4. (Coleção Brasileira; Série Grande Formato).

RODRIGUES, A. Um ensaio de uma tipologia. In: RODRIGUES, A. B. (Org.). **Turismo rural**. São Paulo: Contexto, 2000.

SACHS, I. **Caminhos para o desenvolvimento sustentável**. 2. ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2000. 96 p.

SALGADO, E. C. de O. **O loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. 2000. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000. Disponível em: <<http://www.usp.br/fau/pesquisa/1teses/salgado/lot-fech.doc>>. Acesso em: 6 set. 2004.

SÃO PAULO (Cidade). Lei n.º 10.365, de 1987. Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo. **Lex**: coletânea de legislação e jurisprudência, São Paulo, 1987.

SÃO PAULO (Estado). Lei n.º 898, de 18 de dezembro de 1975. Disciplina o uso do solo para a proteção dos mananciais. Disponível em: <<http://www.daee.sp.gov.br/cgi-bin/Carrega.exe?arq=/cgi-bin/montalegislação.exe/estadual>>. Acesso em: maio 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 1172, de 17 de novembro de 1976. Delimita áreas de proteção e recuperação de mananciais. (Alterada pela Lei n.º 11216, de 22 de julho de 2002). Disponível em: <<http://www.daee.sp.gov.br/cgi-bin/Carrega.exe?arq=/cgi-bin/montalegislação.exe/estadual>>. Acesso em: maio 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 9866, de 28 de novembro de 1997. Proteção e recuperação de mananciais. Disponível em: <<http://www.daee.sp.gov.br/cgi-bin/Carrega.exe?arq=/cgi-bin/montalegislação.exe/estadual>>. Acesso em: maio 2009.

TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Rocca, 2001.

**TURISMO E LAZER EM ÁREAS PERIURBANAS  
DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS:  
território, paisagem e multifuncionalidade**

**RESUMO:** O turismo no meio rural é uma das funções produtivas das áreas rurais e considerado capaz de promover o desenvolvimento rural. Este artigo trata de algumas modalidades de turismo e lazer nas áreas rurais da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), que coincidem com áreas de proteção aos mananciais. As informações foram baseadas em levantamentos de campo de duas sub-bacias: Parelheiros, em São Paulo, e Balainho, em Suzano. Em especial, são estudados os sítios de lazer, característicos dessa região. Definidos como domicílios de uso ocasional, integram o conjunto de modalidades de turismo no meio rural, juntamente com alguns tipos de empreendimentos. Os resultados da pesquisa mostram que os sítios de lazer são uma forma de ocupação do solo que têm importante função na preservação dos mananciais, na medida em que seus ocupantes interferem direta ou indiretamente nas alterações desse uso, visto que, ao decidirem permanecer na região, transformam-se em instrumento contra o padrão desordenado de ocupação. Os empreendimentos, de diferentes categorias, em geral, revelam-se como capazes de contribuir para a manutenção da paisagem, atributo principal que justifica a sua criação e permanência naquela região, para geração de emprego e renda, além de criarem externalidades como o fortalecimento da rede social.

**Palavras chave:** turismo, turismo rural, áreas periurbanas, mananciais, multifuncionalidade.

**TOURISM AND LEISURE IN PERIURBAN  
WATER SOURCE PROTECTION AREAS:  
territory and landscape multifunctionality**

**ABSTRACT:** Tourism in rural areas is a productive function capable of promoting rural development. This article deals with some strategies of tourism and recreation in rural areas of the Metropolitan Region of São Paulo (MRSP), which coincide with areas of spring protection. Data were based on: field surveys of the sub-basins Parelheiros in Sao Paulo, and Balainho in Suzano. Special focus is given to second houses and leisure facilities. The survey shows that land occupation through tourist activity plays an important role in preserving water sources. By remaining in the region, their occupants contribute directly or indirectly to promoting changes in land use. Tourism and leisure in rural areas can be instrumental in countering disorganized occupation patterns. The presence of tourist and leisure sites seems to be able to contribute to landscape maintenance, to generate employment and income, as well as to create externalities, such as the strengthening the social network.

**Key-words:** tourism, rural tourism, periurban areas, water sources areas, multifunctionality.

---

Recebido em 06/02/2009. Liberado para publicação em 15/06/2009.