“Vende-se qualidade de vida”

Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada

Mariana Falcone Guerra

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

São Paulo
2013

.....
MARIANA FALCONE GUERRA

“Vende-se qualidade de vida”:

Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional

Orientador: Prof. Dr. Eduardo Alberto Cusce Nobre

São Paulo

2013

.....

.....

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: marianafguerra@yahoo.com.br

Guerra, Mariana Falcone
G934v “Vende-se qualidade de vida” : Alphaville Barueri – implantação
e consolidação de uma cidade privada. – São Paulo, 2013.
261 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Planejamento
Urbano e Regional) - FAUUSP.

Orientador: Eduardo Alberto Cusce Nobre

Condomínios fechados – Barueri (SP) 2. Segregação
urbana 3. Alphaville 4. Loteamento fechado I.Título

CDU 711.63:711.582 (816.11)

.....

GUERRA, M. F. “Vende-se qualidade de vida”: Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada. Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

.....

.....

*Ao meu pai, Pedro Paulo, à minha mãe Henriqueta e à minha irmã Marília,
grandes incentivadores deste trabalho.*

.....

Agradecimentos

À CAPES pela bolsa de mestrado concedida.

Ao meu orientador Prof. Dr. Eduardo Alberto Cusce Nobre, pela paciência e disponibilidade em me orientar em todos os momentos necessários.

Ao Prof. Dr. Antônio Cláudio Moreira e principalmente, Prof. Dr. Tomás Moreira, que compartilharam comigo os primeiros passos dessa pesquisa, ainda na graduação.

Ao Prof. Dr. Emílio Haddad pela ajuda com os dados a respeito da valorização dos terrenos em Alphaville.

Aos professores da Banca de Qualificação: Prof^a. Dr^a. Maria Camila D'Ottaviano e Prof^a. Dr^a. Maria de Lourdes Zuquim.

Ao meu namorado Fábio, pela compreensão e contribuição com seu censo crítico e observações metodológicas.

A Elaine Pereira da Silva, Cláudia Filardo, e demais colegas do DEPAVE (Departamento de Parques e Áreas Verdes da Secretaria do Verde e Meio Ambiente), que souberam entender minha ausência em determinados momentos para a realização desse trabalho.

Aos técnicos do SPU (Serviço de Patrimônio da União) pelas valiosas informações a respeito da questão fundiária de Alphaville/Tamboré, em especial ao Flávio Fernandes, Valter Gomes Gonçalves, Glauber Giroto e Emilia Yukiko Kako Tamane.

À equipe do CESAD (Seção de Produção de Bases Digitais para Arquitetura e Urbanismo), em especial ao Ricardo Nader e Eunice Barbosa, pelo apoio na confecção dos mapas que ilustram o primeiro capítulo.

Ao amigo Bruno Mendes pela diagramação, apoio com o material gráfico e revisão do texto, e Fernando Effori, pela ajuda com a impressão.

À minha segunda família em Alphaville: Liliana, Márcio e Cristina, especialmente ao Ricky, pela amizade e contribuição com opiniões e conhecimentos urbanísticos.

A Vera Rezende, por seus conselhos e orientação a respeito de metodologia científica.

Às minhas tias Euclídia Falcone dos Reis e Dirce Maria Falcone Garcia pelo apoio e ajuda na revisão do texto.

À amiga e colega da FAU Silvia Mara da Matta, que contribuiu com valiosas informações sobre Barueri ao longo desses anos de pesquisa.

A Hilton Vaz Pezzoni, diretor da SIA e Denise Ferrari da Sociedade Alphaville Residencial 10.

Ao Capitão da 5ª Cia do 20º BPM/M Thiago Baston Theodoro de Souza.

A Jr. Holanda, que generosamente me permitiu usar algumas das suas imagens de Alphaville.

A todos os meus amigos, que souberam entender minha ausência durante os últimos meses.

.....

Segurança

Luís Fernando Veríssimo

O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança.

Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança.

Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados.

Mas os assaltos começaram assim mesmo. Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas.

Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto.

Nos quatro lados. As inspeções tornaram-se mais rigorosas no portão de entrada. Agora não só os visitantes eram obrigados a usar crachá.

Os proprietários e seus familiares também. Não passava ninguém pelo portão sem se identificar para a guarda. Nem as babás. Nem os bebês.

Mas os assaltos continuaram.

Decidiram eletrificar os muros.

Houve protestos, mas no fim todos concordaram. O mais importante era a segurança. Quem tocasse no fio de alta tensão em cima do muro morreria eletrocutado. Se não morresse, atrairia para o local um batalhão de guardas com ordens de atirar para matar.

Mas os assaltos continuaram.

Grades nas janelas de todas as casas. Era o jeito. Mesmo se os ladrões ultrapassassem os altos muros, e o fio de alta tensão, e as patrulhas, e os cachorros, e a segunda cerca, de arame farpado, erguida dentro do perímetro, não conseguiriam entrar nas casas. >

.....

Todas as janelas foram engradadas.

Mas os assaltos continuaram.

Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível.

Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca. Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados. Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas.

Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno.

Mas os assaltos continuaram.

Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca. As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema.

Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém. Visitas, só num local predeterminado pela guarda, sob sua severa vigilância e por curtos períodos.

E ninguém pode sair.

Agora, a segurança é completa.

Não tem havido mais assaltos.

Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua.

Mas surgiu outro problema.

As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade.

A guarda tem sido obrigada a agir com energia.

.....

Resumo

GUERRA, M. F. **“Vende-se qualidade de vida”**: Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2013.

O objetivo deste trabalho é compreender a lógica de produção imobiliária dos núcleos residenciais fechados nas franjas metropolitanas de São Paulo, através da compreensão do discurso ideológico de seus empreendedores que, ao desqualificar o espaço público, valoriza o seu produto projetado para ser fechado. O trabalho apoia-se no estudo de caso de Alphaville Barueri, um dos primeiros e mais conhecidos loteamentos fechados do Brasil, através da análise das características fundiárias, do processo de incorporação, dos agentes envolvidos, das características físico-territoriais, dos elementos objetivos e subjetivos colocados à venda, como espaço, segurança, meio ambiente e sustentabilidade. Comparando os dados coletados com o discurso, pode-se concluir que muitas das premissas de promoção do empreendimento não correspondem à realidade. A análise de Alphaville Barueri fornece base para o entendimento de outros empreendimentos do gênero, pois nele podemos observar o uso de um discurso ideológico sofisticado para convencer a clientela a investir não apenas em um espaço residencial, mas em “um novo estilo de vida”.

Palavras-chave: transformações socioespaciais; segregação urbana; loteamentos fechados; condomínios fechados; Alphaville.

.....

Abstract

“Life quality for sale”: Alphaville Barueri - establishment and consolidation of a private city

The objective of this work is to understand the logic behind real state market developments of residential gated communities on the outskirts of the São Paulo metropolitan area through the analysis of the ideological discourse used by developers that stresses a favourable comparison between private planning and public, open, city spaces. The work is based on a case study of Alphaville Barueri, one of the first and the best known gated community development in Brazil, and analyses the origin of the land, the characteristics of the process of incorporation, the actors involved, the spatial characteristics, and the objective and subjective elements that were sold (space, security, environment and sustainability). By contrasting the collected data with the prevailing discourse, we can conclude that many of its assumptions do not find correspondence in reality. The analysis of Alphaville Barueri can be seen as a basis to understand other similar developments that also make use of a ideological discourse aimed to convince the public to invest not only in real state but in a ‘new life style’.

Keywords: socio spatial restructuring; spatial segregation; gated communities, Alphaville.

.....

Lista de Figuras

Fig. 1	“As regiões mais caras por valor médio de locação” e “O mapa da riqueza”	44	Fig. 17	Praça interna. Centro Comercial.	139
Fig. 2	Capa da Revista Veja. 24 jan. 2001	45	Fig. 18	Entrada do Centro Comercial, fechamento em grade em vez de muro.	139
Fig. 3	Empreendimento Nordelta, Buenos Aires, situado na região lagunar do Vale do Tigre.	64	Fig. 19	Calçadão que liga a Praça Oiapoque à Al. Rio Negro.	140
Fig. 4	Exemplo de escritura de imóvel situado na parte de Alphaville que compreende o aforamento.	104	Fig. 20	Centro de lazer, Ilha do Tamboré.	141
Fig. 5	Vista do muro do Residencial 5.	125	Fig. 21	Parque Ecológico do Tietê, Núcleo Tamboré.	142
Fig. 6	Muro do Residencial 1. Vista do pedestre, lado de fora.	125	Fig. 22	Cercamento de alambrado da Reserva Biológica de Tamboré.	143
Fig. 7	Casas padronizadas do Residencial Scenic.	132	Fig. 23	“Alphaville Poder Aquisitivo”. Encarte publicitário de 1983	149
Fig. 8	Casas padronizadas do Residencial Exclusive Houses Tamboré	132	Fig. 24	Encarte imobiliário para promover o Alphaville Residencial 9 (meados da década de 1980)	150
Fig. 9	Rua interna do Residencial Scenic.	133	Fig. 25	Encarte Imobiliário para promover o empreendimento Uptown (meados da década de 1980)	151
Fig. 10	Rua interna do Exclusive Houses Tamboré.	133	Fig. 26	Encarte imobiliário para promover o empreendimento Alphaville Burle Marx (aproximadamente início da década de 2000)	152
Fig. 11	Centro empresarial tem calçadas largas e ambiência agradável.	136	Fig. 27	“Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista Viver a Vida Alphaville , dez. 2003.	153
Fig. 12	Calçada ajardinada do canteiro central da Al. Rio Negro.	136	Fig. 28	“Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista Viver a Vida Alphaville , dez. 2003.	153
Fig. 13	Vista aérea do canteiro central da Al. Rio Negro.	137	Fig. 29	“Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista Viver a Vida Alphaville , mar. 2003.	154
Fig. 14	Vista do pedestre do canteiro central da Al. Rio Negro.	137			
Fig. 15	Vista aérea do Centro Comercial de Alphaville, com edifícios comerciais e residenciais ao fundo. Destaque para contraste volumétrico.	138			
Fig. 16	Rua interna do Centro Comercial.	138			

.....

Fig. 30	“Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista <i>Viver a Vida Alphaville</i>, mar. 2004.	154
Fig. 31	Anúncio publicitário.	157
Fig. 32	Exemplar da Revista <i>Viver a Vida Alphaville</i>	158
Fig. 33	Vista aérea das obras de implantação de Alphaville em 1975.	177
Fig. 34	Vista aérea das obras de implantação de Alphaville em 1975.	178
Fig. 35	Moradores protestam contra aumento do trânsito em Alphaville.	181
Fig. 36	Anúncio publicitário do Alphaville Burle Marx associando a existência da APP à possibilidade de isolamento e privacidade: “Cercado por APP. Nunca terá vizinhos”	183
Fig. 38	“Morar com vista permanente para o verde. Simplesmente incomparável. Anúncio publicitário do condomínio vertical “The Penthouses” em Tamboré	184

Fig. 37	Anúncio publicitário do condomínio vertical Ghaia em Tamboré. A proximidade da mata acentua a aura de “exclusividade” do empreendimento	184
Fig. 39	Reportagem sobre a invasão de casa no Residencial 10 (Folha de Alphaville (11/10/2012)	202
Fig. 40	Publicidade “Segurança: uma prioridade no mercado imobiliário”.	212
Fig. 41	Catálogo de vendas do Centro de Apoio 2, 1983.	215
Fig. 42	Praça embaixo de viaduto em Barueri.	222
Fig. 43	Praça embaixo de viaduto em Barueri.	222
Fig. 44	Bethaville, Barueri	225

Lista de Tabelas

Tabela 1	Evolução Populacional de Santana de Parnaíba – 1991 a 2007	68	Tabela 9	Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 200,00 (jul. 1975–jul. 1983)	216
Tabela 2	Rendimento dos chefes de domicílios, por faixa de rendimento 1991 – 2000	69	Tabela 10	Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 8.000,00 (dez. 1980–dez. 1983)	217
Tabela 3	Nível de renda domiciliar por estrato da população, 1991, 2000 (em reais)	73	Tabela 11	Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 8.000,00 (jul. 1980–jul. 1983)	217
Tabela 4	Ocorrências policiais registradas por ano em Barueri	191	Tabela 12	Simulação comparativa de ganhos em várias aplicações, com capital investido em 1975 de Cr\$ 200,00, em período de 96 meses	218
Tabela 5	Ocorrências policiais registradas por ano em Santana de Parnaíba	191			
Tabela 6	Ocorrências policiais registradas por ano em Alphaville pela SIA	192			
Tabela 7	Demonstrativos das despesas da SAR 10 de 2011	196			
Tabela 8	Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 200,00 (dez. 1975–dez. 1983)	216			

Lista de Gráficos

Gráfico 1	Lançamentos de condomínios horizontais fechados por ano entre 1986 e 2005 no AMSP.	56	Gráfico 5	Esgoto sanitário – nível de atendimento 2010.	72
Gráfico 2	Lançamentos de condomínios horizontais fechados por ano entre 1985 e 2010 no AMSP.	56	Gráfico 6	Ocorrências policiais registradas por ano em Alphaville pela AREA:	194
Gráfico 3	Evolução Populacional de Santana de Parnaíba em relação à população de 2007 (normalizada com valor 10), a partir de 1991, em comparação com Estado de São Paulo e Brasil.	69	Gráfico 7	Demonstrativo das despesas da SAR 10 de 2011.	196
Gráfico 4	Domicílios com infraestrutura urbana interna adequada – 2000.	72			

.....

Lista de Mapas

Mapa 1	Modelo por anéis proposto por Bogus e Taschner (1998)	39
Mapa 2	Lançamentos de condomínios horizontais fechados (2002-2004)	57
Mapa 3	Localização dos lançamentos de condomínios fechados no AMSP de 2005 a 2010 sobre foto aérea.	59
Mapa 4	Localização dos lançamentos de condomínios fechados no AMSP entre 2005 e 2010. Fonte: Embraesp.	60
Mapa 5	Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios e distritos do AMSP entre 1991 e 2000.	66
Mapa 6	Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios e distritos do AMSP entre 2000 e 2010.	67
Mapa 7	Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios do Aglomerado Metropolitano de São Paulo entre 1980 e 1990.	70
Mapa 8	Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes.	75
Mapa 9	Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da rede geral.	77
Mapa 10	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário, e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial, ou fossa séptica.	78
Mapa 11	Domicílios particulares permanentes com lixo coletado.	79
Mapa 12	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, Município de Santana do Parnaíba.	80
Mapa 13	Localização dos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba no AMSP.	121
Mapa 14	Contexto regional.	122
Mapa 15	Planta de situação geral de Alphaville/Tamboré. Produção de setores por incorporador.	126
Mapa 16	Principais avenidas de Alphaville.	128
Mapa 17	Desenho esquemático de Alphaville, destacando os residenciais, centros comerciais e empresariais.	129
Mapa 18	Planta do Residencial 10.	130
Mapa 19	Implantação humanizada do empreendimento Resort Tamboré	134
Mapa 20	Planta esquemática do Centro Comercial de Alphaville.	139
Mapa 21	Área do Projeto Gênesis antes da implantação (Foto de 1994)	179
Mapa 22	Implantação do Projeto Gênesis em áreas já predominantemente impactadas	179
Mapa 23	Reflorestamento das áreas impactadas e não utilizadas (em vermelho).	180

.....

Lista de abreviaturas e siglas

AMSP	Aglomerado Metropolitano de São Paulo	FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
APA	Área de Proteção Ambiental	FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
APP	Área de Preservação Permanente	FGV	Fundação Getúlio Vargas
AREA	Associação Residencial e Empresarial Alphaville	FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
BNH	Banco Nacional de Habitação	GEMA	Grupo para Emancipação do Município Alphaville/ Tamboré
CESAD	Seção de Produção de Bases Digitais para Arquitetura e Urbanismo (<i>antigo Centro de Coleta, Sistematização, Armazenamento, Fornecimento de Dados; FAU-USP</i>)	GRPU-SP	Gerência Regional do Patrimônio da União de São Paulo
CMSP	Câmara Municipal de São Paulo	IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
COHAB	Companhia de Habitação	IBRA	Instituto Brasileiro de Reforma Agrária
CONSEG	Conselho Comunitário de Segurança (<i>Alphaville Tamboré</i>)	IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos	IDH-M	Índice de Desenvolvimento Humano – Municipal
Cr\$	cruzeiro (<i>moeda do Brasil de 1942 a 1967, de 1970 a 1986 e de 1990 a 1993</i>)	IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (<i>Fundação Getúlio Vargas</i>)
D.O.P.	Departamento de Obras Públicas (<i>estado de São Paulo</i>)	IPC-SP	Índice de Preços ao Consumidor do Município de São Paulo (<i>Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas</i>)
Demutran	Departamento Municipal de Trânsito (<i>Barueri</i>)	IPRS	Índice Paulista de Responsabilidade Social
DEPEN	Departamento Penitenciário (<i>Paraná</i>)	ISS	Imposto Sobre Serviços (<i>municipal</i>)
DERSA	Desenvolvimento Rodoviário Sociedade Anônima	ONU	Organização das Nações Unidas
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais	PIB	Produto Interno Bruto

.....

PM	Polícia Militar
PMDI	Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo <i>(1970)</i>
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PUB	Plano Urbanístico Básico de São Paulo <i>(municipal; 1968)</i>
S.A.	Sociedade Anônima
SACA	Sociedade Alphaville Centro de Apoio
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados <i>(fundação)</i>

SEJU	Secretaria de Justiça e Cidadania do Estado do Paraná
SFH	Sistema Financeiro de Habitação <i>(federal)</i>
SIA	Sociedade Alphaville Tamboré <i>(antiga Sociedade Inter-Alpha)</i>
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
STF	Supremo Tribunal Federal
USP	Universidade de São Paulo <i>(estadual)</i>

Sumário

Introdução	18
Capítulo 1 – Novas formas de produção do espaço e mudanças no padrão de segregação .	28
1.1 Implicações do empreendedorismo e da concorrência interurbana	33
1.2 São Paulo: segregação e mudanças na estrutura urbana	36
1.3 Conceitos e teorias a respeito da segregação espacial	41
1.4 O modelo interpretativo centro × periferia	47
1.4.1 Críticas ao modelo	51
1.4.2 Quantificação e espacialização dos condomínios fechados no AMSP	56
1.4.3 A expansão do modelo “núcleo residencial fechado”	61
1.4.4 Santana do Parnaíba: desenvolvimento econômico e precariedade urbana	68
1.4.5 Alphaville Barueri	81
Capítulo 2 – Aspectos históricos relacionados à emergência de Alphaville Barueri	82
2.1 A questão fundiária	82
2.2 O regime de sesmarias e o estabelecimento de aldeamentos	84
2.3 Aldeamento de Barueri	92
2.4 O regime de enfiteuse.	97
2.5 A política habitacional do governo militar e a crise imobiliária da década de 1970 . . .	105
2.6 A Construtora Albuquerque & Takaoka e o lançamento do empreendimento Alphaville	112
Capítulo 3 – Características físicas e morfológicas.	121
3.1 Contexto regional	121
3.2 Características morfológicas	123
3.3 Características do espaço construído.	123
3.3.1 A organização por setores e o crescimento por agregação	127
3.3.2 Os loteamentos residenciais horizontais	129
3.3.3 Os condomínios residenciais horizontais	132
3.3.4 Os condomínios residenciais verticais	134
3.3.5 Centros comerciais e empresariais.	136
3.4 Áreas de conservação ambiental, espaços públicos e de lazer	141

.....

Capítulo 4 – “Vende-se qualidade de vida” — o discurso e a prática	145
4.1 Anunciando condomínios	148
4.1.1 Revistas próprias	158
4.1.2 Inserções midiáticas	162
4.2 Meio ambiente e sustentabilidade	166
4.2.1 O conceito de sustentabilidade	167
4.2.2 A associação entre o conceito de sustentabilidade e desenvolvimento urbano.	171
4.2.3 Sustentabilidade urbana como atributo de competição	172
4.2.4 O mercado imobiliário e a apropriação ideológica do conceito de sustentabilidade urbana	175
4.3 Segurança	186
4.3.1 Organização da segurança privada em Alphaville.	186
4.3.2 Insegurança no paraíso	196
4.3.3 Relação entre a proliferação de condomínios e loteamentos fechados no aumento da criminalidade urbana	207
4.3.4 (In)segurança como instrumento de valorização imobiliária	211
4.4 Bom investimento	215
4.5 Impactos sociais positivos nas comunidades locais	219
Capítulo 5 – Conclusão	226
Referências.	234
APÊNDICE A - Gestão Condominial: Sociedade Alphaville Residencial	245
APÊNDICE B - Resultados dos questionários aplicados aos moradores	247
ANEXO A - Dados cadastrais dos loteamentos residenciais	250
ANEXO B - Petição pública de iniciativa de moradores de Alphaville reivindicando melhorias no trânsito e segurança	251
ANEXO C - Carta escrita por alguns moradores de Alphaville endereçada ao promotor público da comarca de Barueri.	252
ANEXO D - Anúncio publicitário, anos 1980.	259
ANEXO E - Anúncio publicitário, anos 2000.	260
ANEXO F - Anúncio publicitário, anos 1980.	261

Introdução

Este trabalho refere-se à problemática da proliferação de núcleos residenciais fechados no Aglomerado Metropolitano de São Paulo (AMSP).

Nas últimas décadas do século XX, ocorreram transformações sócio-territoriais significativas em metrópoles do Brasil e América Latina (PEREIRA, 2011). No caso específico do AMSP, observamos uma transformação na dinâmica industrial, que havia sido o setor mais dinâmico desde a década de 1950, e o aumento do papel das atividades terciárias na economia urbana. Esse fenômeno está relacionado ao desenvolvimento de um tipo de produção mais flexível, à expansão das atividades financeiras e ao emprego de tecnologias modernas de comunicação (CALDEIRA, 2000).

A partir da década de 1980, a crise econômica e a adoção de preceitos neoliberais na orientação da economia contribuíram para aumentar as desigualdades sociais e tiveram forte impacto sobre o território, sobretudo na fragmentação do espaço urbano.

.....

O argumento de ineficiência e centralismo foi usado para desqualificar a administração pública e seus órgãos de governo e justificar a inclusão de agentes privados na promoção de novas formas de organização e intervenção espacial, diferentes das práticas do urbanismo funcionalista e racional, que prevaleceu durante as décadas de 1950 e 1960.

A ferramenta “plano”, de característica abrangente, foi aos poucos sendo substituída pelo “projeto urbano”, adotado para enfrentar questões específicas dentro de porções delimitadas da cidade. A escolha das áreas de intervenção passou a sofrer influência dos interesses do mercado, onde grupos de investidores privados foram favorecidos com isenção de impostos e flexibilização das restrições de uso do solo, enfraquecendo ainda mais o controle da estrutura urbana como um todo (DEÁK; SHIFFER, 2007).

Ao mesmo tempo, o aumento dos índices de desemprego, a redução nos investimentos públicos em áreas sociais, a diminuição na qualidade dos serviços e equipamentos urbanos, e a privatização da segurança geraram aumento da violência e uma sensação de insegurança generalizada.

Para evitar o contato com grupos sociais marginalizados e buscar a convivência entre seus pares, moradores de alto poder aquisitivo começaram a deixar seus bairros tradicionais para habitar locais afastados do centro. O tipo de habitação escolhido será o loteamento ou condomínio fechado, versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, designados por Caldeira (2001) de *enclaves fortificados*.

A imagem idílica da residência isolada no lote e assentada sobre um tapete verde,

.....

.....

onde crianças brincam com segurança e liberdade, incorporou-se ao imaginário das classes média e alta, e os promotores imobiliários apressaram-se em “transformar sonhos em realidade”, mas “em seus empreendimentos a ideologia liberal de ar, espaços verdes e sol cede lugar ao conservadorismo, que privilegia a obtenção de ‘status’ e valores como segurança e privacidade” (NAIGY, 1989, p. 87).

Longe de se constituir um fenômeno isolado, os núcleos residenciais fechados tornaram-se o modelo residencial preferido em quase todas as metrópoles sul-americanas (RIWILIS, 2011). Apesar de localizados em realidades sociais distintas, a lógica de produção desses empreendimentos apresenta características em comum, como a busca por terrenos mais baratos na periferia para a incorporação imobiliária, a associação entre promotores imobiliários, grandes proprietários de terra e o Estado, e o uso de um discurso ideológico para promover “um novo estilo de vida”.

Este trabalho tem como objetivo compreender a lógica de produção imobiliária de núcleos residenciais fechados nas franjas metropolitanas de São Paulo. Também procura desmistificar o discurso ideológico dos empreendedores, que, ao desqualificar o que é público e aberto na cidade, almejam valorizar um produto “planejado” pela iniciativa privada, cuja “qualidade de vida” é atributo de valorização imobiliária.

A análise apoia-se no estudo de caso de Alphaville Barueri, o maior e mais conhecido loteamento fechado do Brasil, cuja marca é a principal referência em núcleos residenciais fechados.

Segundo D’Ottaviano (2008) e Freitas (2008), existe uma diferença entre *lotea-*

.....

mentos e condomínios fechados.

Os loteamentos fechados são loteamentos comuns, aprovados pela Lei Federal 6.766/79, e posteriormente fechados através de leis municipais e instrumentos jurídicos que contrariam a lei federal. Nesse caso, vias, praças e outros equipamentos são públicos.

Nos condomínios horizontais fechados, normatizados pela Lei Federal 4.591/64, o acesso é controlado, e os moradores dividem equipamentos comunitários. Toda a área parcelada é de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, incluindo vias e equipamentos.

Diferente dos loteamentos fechados, que são parcelamentos comuns, de lotes, com cercas ou muros que impedem a circulação pública no interior de determinada área, os condomínios horizontais fechados são parcelamentos fechados que incluem a construção das residências e outros edifícios na sua implantação. As vias e áreas comuns dos loteamentos fechados são, na verdade, públicas. Já as vias e áreas coletivas dos condomínios são realmente privadas e de uso exclusivo e coletivo dos condôminos (como ocorre com as áreas coletivas em um condomínio vertical). (D’OTTAVIANO, 2008, p. 83).

No Brasil, esse tipo de empreendimento ficou conhecido com o nome genérico de “condomínio fechado”. É comum as pessoas referirem-se a loteamentos fechados como condomínios, até mesmo no meio acadêmico.

Como esse trabalho refere-se tanto a condomínios, quanto a loteamentos fechados,

será utilizada a expressão “núcleo residencial fechado” quando nos referirmos a ambos (e em um sentido genérico), e “loteamento fechado” ou “condomínio fechado” quando nos referirmos a um dos casos especificamente.

Alphaville Barueri é um loteamento fechado. Suas portarias e muros são mantidas com base em um instrumento jurídico conhecido como Concessão do Direito Real de Uso, requerido pela Sociedade Alphaville Tamboré (SIA) e aprovado pelas prefeituras de Barueri e Santana de Parnaíba.

Materiais e métodos

Para entender a lógica de produção dos núcleos residenciais fechados nas franjas metropolitanas de São Paulo, este trabalho dividiu-se em duas etapas.

A primeira buscou contextualizar o surgimento dos núcleos residenciais fechados no bojo das mudanças socioespaciais ocorridas nas grandes cidades e aglomerados metropolitanos a partir da década de 1970.

No caso específico do AMSP, serão abordadas as mudanças no padrão de segregação espacial, que problematizam a aplicação do tradicional modelo interpretativo centro rico × periferia pobre; e a proliferação de novos padrões de urbanização, entre eles os núcleos residenciais fechados.

Para o desenvolvimento dessa etapa foram utilizados fontes bibliográficas e dados estatísticos oficiais. As fontes de dado foram os censos demográficos do

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) dos anos de 1991, 2000 e 2010; o Atlas de Desenvolvimento Humano feito pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD); a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Fundação Seade); o Plano Diretor do Município de Santana de Parnaíba para o período de 2006 a 2013, e a base de dados da Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais (EMBRAESP). Os dados estatísticos foram georreferenciados através dos programas Quantum Gis (versão 1.8.0) e OpenJump (versão 1.5.2).

Após a compreensão da problemática na escala metropolitana de São Paulo, serão analisados os impactos dessa dinâmica na escala local.

A segunda etapa do trabalho debruça-se sobre o estudo de caso de Alphaville Barueri. Esse empreendimento foi escolhido em razão de seu pioneirismo, pelas peculiaridades do seu processo de incorporação e, principalmente, por tratar-se de uma referência em núcleos residenciais fechados no Brasil. “Por recriarem, em escala reduzida, as funções urbanas, estes empreendimentos passam a não vender apenas um lote, mas um trecho urbano” (CAMPOS, 2008, p. 22). Alphaville Barueri popularizou um modelo urbanístico que concentra núcleos residenciais de acesso restrito, comércio e serviços. Suas características foram reproduzidas nas mais diversas cidades brasileiras. Desse modo, seu estudo fornece base para o entendimento de outros empreendimentos do gênero. Para essa etapa foram utilizadas fontes bibliográficas, dados estatísticos oficiais coletados nos sites da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, da Sociedade Alphaville Tamboré (SIA), Associação Residencial e Empresarial Alphaville

(AREA) e prefeituras municipais de Barueri e Santana de Parnaíba.

As informações também foram obtidas através de entrevistas com técnicos de órgãos públicos como Serviço de Patrimônio da União e a 5ª Cia. do 20º Batalhão de Polícia Militar (BPM) de Barueri, representantes da SIA e AREA, corretores imobiliários, moradores e trabalhadores de Alphaville Barueri.

As peças publicitárias antigas foram obtidas no Centro de Memória e Integração Cultural de Santana de Parnaíba.

Uma base de informação que não pode deixar de ser mencionada são as comunidades relacionadas à Alphaville existentes nas redes sociais, principalmente o *Facebook*, em que moradores comentam os problemas existentes no “bairro”, como trânsito e aumento da violência. Em 2012 houve uma movimentação maior nessas redes em função dos roubos a residências divulgados na mídia. Monitorando esses fóruns, tivemos acesso a informações importantes, como depoimentos de moradores, eventos criminais não divulgados, e à carta de um morador que teve a residência invadida, que ilustra o Capítulo 4 da dissertação.

Estrutura dos capítulos

A primeira etapa, de natureza teórica, será desenvolvida no **Capítulo 1 – Novas formas de produção do espaço e mudanças no padrão de segregação**.

A segunda etapa, ou estudo de caso, será desdobrada em três capítulos, que aprofundarão a análise através de diferentes aspectos, fornecendo elementos para a conclusão.

O **Capítulo 2 – Aspectos históricos relacionados à emergência de Alphaville Barueri**, busca, em primeiro lugar, resgatar a origem e a trajetória das terras onde foram implantados parte dos loteamentos fechados de Alphaville, em Barueri. O objetivo é compreender como o processo de lenta apropriação das terras indígenas culminou na implantação de parte do mais conhecido loteamento fechado do Brasil em terras aforadas pertencentes à União.

Em segundo lugar, procura entender as características do processo de incorporação e identificar os principais agentes envolvidos na materialização desse espaço.

Para compreender os processos que influenciaram a implantação do empreendimento Alphaville Barueri, também serão rememorados os fatos históricos relacionados à política habitacional do governo militar (1964 a 1984) e a trajetória da Construtora Albuquerque & Takaoka.

O **Capítulo 3 – Características físicas e morfológicas**, busca descrever as características físico-espaciais do empreendimento, analisadas sob o ponto de vista da paisagem, seus elementos naturais e construídos.

Com relação aos elementos naturais, serão analisadas as características morfoló-

gicas originais e a relação do empreendimento com seu suporte físico.

Já com relação aos construídos, serão analisadas a forma de organização do espaço por setores e as principais características dos conjuntos residenciais, centros comerciais e empresariais, sistema viário, áreas de conservação ambiental e espaços públicos e de lazer.

O Capítulo 4 – “Vende-se qualidade de vida” — o discurso e a prática, procura entender as estratégias de *marketing* utilizadas para promover o sucesso do empreendimento. Para tanto, será analisado o discurso ideológico presente em peças publicitárias antigas e revistas de circulação local, que procuram associar o novo produto como precursor de um “novo estilo de vida”.

Por fim, discorreremos a respeito dos elementos objetivos e subjetivos colocados à venda em Alphaville, a partir dos principais pilares que, segundo construtora, “garantem a qualidade, o ineditismo, a confiabilidade e a perenidade nos projetos que levam a marca da empresa”.

São eles:

- meio ambiente e sustentabilidade;
- segurança;
- bom investimento;
- impactos sociais positivos nas comunidades locais.

Esses “atributos” serão avaliados e confrontados com dados existentes na realidade, a fim de verificar sua pertinência, e desmistificar alguns mitos relacionados à Alphaville, como “ilha de segurança”, “paraíso em meio ao caos”, entre outros.

.....

O **Capítulo 5 - Conclusão** faz uma síntese das questões mais importantes de cada capítulo, procurando entender em que medida o estudo de caso de Alphaville Barueri fornece bases para a compreensão de outros empreendimentos do gênero.

Capítulo 1 – Novas formas de produção do espaço e mudanças no padrão de segregação

O espaço urbano é estruturado por padrões de diferenciação social. Cada momento histórico guarda suas especificidades político-econômicas e sociais, cujos desdobramentos podem ser identificados na estrutura espacial urbana. Sendo assim, o estudo da urbanização não pode ser dissociado do estudo da transformação social e do desenvolvimento econômico.

[...] dever-se-ia considerar a urbanização um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais entrelaçadas (HARVEY, 2005, p. 168).

Harvey (2005) situa o papel da urbanização no processo de transformação social

através de uma perspectiva dialética: embora o espaço urbano seja moldado à luz dos interesses capitalistas, esse mesmo espaço tende a moldar as condições de circulação e de acumulação do capital. “[O] processo de feitura da cidade [...] é tanto produto como condição dos processos sociais de transformação em andamento, na fase mais recente do desenvolvimento capitalista” (p. 163).

Em 1973, a primeira grande recessão do pós-guerra¹ provocou ajustes profundos nos rumos do desenvolvimento capitalista. A queda nas taxas de acumulação dos países capitalistas avançados afetou o setor industrial e o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) per capita. As transformações na dinâmica da produção industrial, o desemprego e a erosão da base fiscal provocaram uma reestruturação produtiva e gerencial.

No nível macroeconômico, foram incorporados preceitos neoliberais na condução das economias nacionais, cujo discurso enfatizava maior atuação do mercado e diminuição da participação do Estado na economia, maior desregulamentação e privatização de setores econômicos. (DEÁK; SHIFFER, 2007).

No plano político houve uma mudança no padrão de governança urbana². A abordagem administrativa, característica da década de 1960, foi substituída pela empreendedora, a partir da década de 1970. Formou-se um consenso segundo o qual os governos urbanos teriam que adotar uma postura inovadora e empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico, com disposição para criar e explorar novas possibilidades para melhorar as condições de vida de suas populações.

A ação local de enfrentamento aos males da crise econômica também está relacio-

¹ Um dos principais fatores que provocou a crise foi a decisão árabe de embargar as exportações de petróleo para o ocidente durante a guerra árabe-israelense de 1973.

² Harvey (2005) lembra que “governança” urbana não significa apenas “governo” urbano. Segundo o autor, o poder de organização da vida urbana tem origem em um conjunto complexo de forças de diversos atores sociais, e manifesta-se através de um processo conflituoso, principalmente nos locais de densidade social diversificada.

nada à diminuição da capacidade do Estado-Nação de controlar os fluxos financeiros das empresas multinacionais. Gradualmente, o investimento assumiu a forma de negociação entre o capital financeiro internacional e o poder local. Com maior independência para negociar relações de produção, circulação e consumo, grandes cidades passaram a competir pelos fluxos e agentes da economia mundializada.

Para intensificar seus atributos competitivos e atrair capitais internacionais, as cidades passaram a investir na criação de vantagens relativas à produção e ao consumo.

Com relação à produção de bens de serviços, foram criados incentivos e subsídios para empresas na forma de redução ou isenção de impostos, facilidade de crédito, oferta de terrenos etc. Igualmente importantes foram os investimentos públicos e privados em infraestruturas físicas; e o incremento na oferta de mão de obra qualificada e bem treinada, adaptada aos novos processos de trabalho.

As vantagens relativas ao consumo do espaço estão relacionadas à capacidade dos governos locais em promover uma imagem da cidade como lugar inovador, excitante e seguro para viver, visitar e consumir. Em suma, busca-se a qualidade de vida e a renovação do ambiente urbano através da valorização de regiões degradadas e grande projetos urbanos de arquitetura pós-moderna: estádios, centros culturais, *shopping centers* etc. O entretenimento e a inovação cultural também são estratégias importantes. Festivais, eventos culturais e esportivos contribuem para criar um clima de dinamismo e otimismo.

Finalmente, as cidades buscam atrair os centros de atividades de comando referentes a altas finanças, coleta e processamento de informações. Isso significa a instalação

.....

de infraestrutura específica e dispendiosa, como transportes e comunicação, espaços equipados e adequados para o trabalho, universidades e serviços de apoio.

Numa rede mundial de comunicações, a eficiência e a centralidade são essenciais em setores onde se requerem interações pessoais de tomadores de decisão importantes. Isso representa grandes investimentos em transporte e comunicações (aeroporto e teleportos, por exemplo), e na oferta de espaço adequado de trabalho, equipado com as ligações internas e externas necessárias para minimizar os tempos e os custos das transações (HARVEY, 2005, p. 175).

Todo o esforço para atrair investimentos externos não significa que as cidades pararam de competir pela redistribuição de superávits através dos governos centrais. Segundo Harvey (2005), é um mito que os governos centrais não continuaram redistribuindo os saldos positivos como no passado. O que muda é a orientação na distribuição desse capital, que ao invés de ser usado para financiar o aparato de bem estar social, é usado para criar meios favoráveis à competitividade urbana.

O processo descrito acima foi acompanhado do incremento de novas tecnologias de telecomunicação, expansão das redes de informação e diminuição dos custos de transportes rápidos e integrados, aumentando as possibilidades de intercâmbio entre os mercados nacionais e intensificando o fluxo de pessoas, valores financeiros e simbólicos. Com a diminuição das barreiras espaciais para o movimento de pessoas, moedas, bens e

.....

.....

informações, as qualidades do local foram intensificadas, aumentando conseqüentemente a competição interurbana pelos fluxos da economia global.

Se para o capital multinacional de alta mobilidade a distância do mercado ou das matérias-primas não é mais tão determinante para a escolha da localização, as diferenças na oferta de mão de obra, nas infraestruturas, nas regulamentações e nos subsídios governamentais o são, realçando a importância das condições de produção em determinado local. “Assim, a governança urbana se orientou muito mais para a oferta de um ‘ambiente favorável aos negócios’, e para a elaboração de todos os tipos de chamarizes para atrair esse capital à cidade” (HARVEY, 2005, p. 177 e 178).

1.1 Implicações do empreendedorismo e da concorrência interurbana

Como vimos acima, a mudança na lógica de governança urbana de administrativa para empresarial ou empreendedora, implicou em mudanças socioespaciais significativas, com a introdução de novos padrões de urbanização.

A ênfase na criação local de um ambiente favorável aos negócios deslocou, em parte, a instância regulatória para as cidades. Muitas decisões quanto à oferta de infraestrutura, relações trabalhistas, controles ambientais e política tributária passaram a ser negociadas localmente. Como o objetivo quase sempre é atrair a iniciativa privada, criando condições prévias para o investimento rentável, o risco é o governo local acabar sustentando a iniciativa privada, ao assumir boa parte do ônus dos custos de produção. Ao mesmo tempo, os subsídios locais para atração do capital internacional e os gastos decorrentes da instalação de infraestruturas de ponta implicam na diminuição da provisão local para os menos favorecidos, produzindo uma maior polarização na estrutura social.

O aumento da polarização entre segmentos pobres e ricos também é agravado pela mudança na estrutura de empregos, caracterizada por uma mistura de empregos com remuneração alta e bem qualificados, ao lado de empregos mal remunerados e de baixa qualificação. Além disso, a flexibilização nas relações trabalhistas acentua a terceirização e, indiretamente, a informalidade, dificultando ainda mais a distribuição da renda.

O ovo é substituído pela ampulheta como metáfora da nova estrutura espacial, o que se expressa na existência de um grande contingente de trabalhadores dos serviços de pouca qualificação e baixa remuneração e de desempregados vivendo de ‘viração’, e de um pequeno segmento constituído pelos novos profissionais da economia de serviços e financeira (corretores, advogados, analistas de sistemas, especialistas em marketing, etc.), altamente qualificados e muito bem remunerados³ (RIBEIRO, L. C. Q., 2000, p. 16 apud BOGUS; TASCHNER, 2001, p. 1).

Com relação à morfologia urbana, a concorrência interurbana abriu caminho para novos padrões de desenvolvimento e a reprodução em série de formas similares de renovação urbana como “revitalizações” de áreas portuárias e bairros degradados, parques temáticos, centros empresariais, grandes *shopping centers*, estádios etc. Todavia, as inovações e os investimentos em grandes projetos rapidamente são copiados em outros lugares e a repetição em série tende a tornar efêmera qualquer vantagem competitiva. A concorrência no entanto, é implacável e envolve a todos num “turbilhão estimulante, ainda que destrutivo, de inovações culturais, políticas, de produção e consumo de base urbana” (HARVEY, 2005, p. 181), materializada na multiplicação de cenários pós-modernos espetaculares ao redor do mundo.

Em cidades marcadas por profundas desigualdades sociais, como São Paulo, essa lógica implica na criação de centros econômicos específicos, que isolam a representação tradicional da cidade em enclaves de concentração de recursos. Segundo Lima (2004),

3 RIBEIRO, L. C. Q. **O futuro das metrópoles:** desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: REVAN/Fase, 2000.

.....

essas áreas pontuais materializam a dimensão local onde os processos globais ocorrem. Para tanto, precisam ser equipados como pontos ou nós estratégicos, capazes de concentrar infraestrutura física, de comunicação e informação, além de mercados qualificados de funcionários e de consumidores.

Os enclaves urbanos, que promovem um processo de modernização, também formam um arquipélago de melhorias urbanas hiper-concentradas num mar de formas espaciais e de relações sociais muito complexas. Essas áreas prosperam baseadas numa imagem de modernidade arquitetônica e tecnológica, mas num contexto de fortes contrastes internos ao seu entorno e às outras regiões metropolitanas (LIMA, 2004, p. 8).

A proliferação desses espaços dialoga com a inclinação pós-moderna para o projeto de fragmentos urbanos, em detrimento do planejamento urbano funcionalista de décadas anteriores.

Ao promover a representação da cidade com base nesses fragmentos, numa relação metonímica que toma a “parte pelo todo”, os projetos atuam como máscaras, ocultando sérios problemas sociais e econômicos, contribuindo para o aumento da fragmentação social e da segregação urbana. Destacados do tecido urbano do entorno, os enclaves globais constituem-se assim como verdadeiras “ilhas de prosperidade”, cercados por um mar cada vez maior de pobreza. “Mesmo se falta pão, o circo prospera. O triunfo da imagem sobre a substância é total” (HARVEY, 2005, p. 186).

1.2 São Paulo: segregação e mudanças na estrutura urbana

Nas três últimas décadas, São Paulo passou por uma significativa mudança na estrutura de suas atividades econômicas. A crise afetou especialmente o setor industrial, que havia sido o mais dinâmico da cidade e do aglomerado metropolitano desde a década de 1950. No entanto, à medida que o setor industrial retraiu-se, o papel das atividades terciárias na economia urbana aumentou, reflexo do desenvolvimento de um tipo de produção mais flexível, e da expansão das atividades financeiras e das tecnologias modernas de comunicação (CALDEIRA, 2000).

A crise econômica e a adoção de preceitos neoliberais na orientação da economia (controle da inflação, redução dos gastos públicos, abertura econômica com liberação de importações, eliminação de barreiras legais para entrada de capital externo, privatizações, diminuição do controle estatal sobre a economia e ampliação das bases jurídicas da livre economia de mercado) contribuíram para a diminuição das receitas públicas e da possibilidade de investimento em áreas sociais importantes. O resultado foi o aumento das desigualdades sociais, cujo impacto refletiu-se sobre o território, sobretudo na fragmentação do espaço urbano.

A estratégia de desqualificação da administração pública e seus órgãos de governo com alegações de ineficiência e centralismo justificou a inclusão de agentes privados na promoção de novas formas de organização e intervenção espacial, diferentes das práticas do urbanismo funcionalista e racional que prevaleceu principalmente durante as décadas de 1950 e 1960 que, por sua característica abrangente, destinava-se a apoiar

o desenvolvimento econômico e social e realizar proposições para a estrutura urbana como um todo.

Se antes o Estado realizava muito planejamento em nome da falsa asserção de fazê-lo no interesse coletivo, sendo parte do mesmo pura encenação, agora ele abertamente afirma que faz menos, em nome da igualmente falsa premissa de que isso é mais “eficiente” (DEÁK; SHIFFER, 2007, p. 30).

Desse modo, aos poucos a ferramenta “plano” cede lugar a uma nova unidade de intervenção: o fragmento, ou o projeto urbano, adotado para enfrentar questões específicas dentro de porções delimitadas da cidade. Ele tem à sua disposição uma série de novos instrumentos, entre os quais se destacam as *operações urbanas*, consolidadas em 2001 pelo Estatuto da Cidade.

As operações urbanas, grande trunfo do “novo” Planejamento Estratégico, destinam-se a intensificar o uso do solo de algumas áreas, com implantação de infraestrutura adicional ou melhoria da já existente. Para tanto, envolve uma composição de investimentos públicos e privados. A valorização da área seria apropriada (em parte) pela prefeitura através da venda do direito de construção acima de certo coeficiente.

Na prática, a escolha das áreas de intervenção passou a sofrer influência direta dos interesses do mercado (notadamente do setor imobiliário), onde grupos capazes de realizar investimento acabaram atraindo mais recursos por parte do Estado e vantagens

adicionais, na forma de isenção de impostos ou diminuição das restrições de uso do solo, enfraquecendo ainda mais o controle da estrutura urbana como um todo (DEÁK; SHIFFER, 2007). A valorização dessas áreas gerou processos de gentrificação: com a perspectiva de acesso ao mercado formal de habitação em áreas centrais cada vez mais distantes, a população expulsa acabou se avolumando em favelas e loteamentos precários, muitos deles em áreas de risco e ambientalmente frágeis, agravando o problema da habitação em toda a cidade.

Ao mesmo tempo, o aumento dos índices de desemprego, o abandono da formulação de políticas sociais pelo Estado e a privatização da segurança geraram um aumento da violência e uma sensação de insegurança generalizada.

O entendimento do fenômeno da expansão de loteamentos e condomínios fechados aponta na direção destas transformações. A elite econômica das grandes cidades abandonou os espaços públicos e os bairros tradicionais para, entre outros motivos, evitar o contato com grupos sociais marginalizados e buscar a convivência com seus pares. Seguindo a mesma tendência do terciário, moradores de alto poder aquisitivo têm deixado seus bairros centrais para habitar locais afastados do centro. O tipo de habitação escolhido será o loteamento ou condomínio fechado, versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, designados por Caldeira (2000) de enclaves fortificados.

Mapa 1 Modelo por anéis proposto por Bogus e Taschner (1998)

⁴ Embora os dados estejam desatualizados, consideramos importante a menção a este trabalho, que contribui com a discussão das transformações socioespaciais recentes.

Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade (CALDEIRA, 2000, p. 258).

No trabalho “A Cidade dos anéis”, Lúcia M. M. Bógus e Suzana Taschner fazem uma análise importante do “comportamento ocupacional” da população a partir de categorias construídas com base nos censos demográficos de 1970, 1980, 1991 e nos dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD) de 1985, 1995 e 1997⁴. O texto também procura analisar a quais espaços corresponderiam estas mudanças sócio-ocupacionais. Como metodologia, foram usados empiricamente cinco anéis do tecido urbano: **central, interior, intermediário, exterior e periférico**, resultado do agrupamento de distritos da capital (**Mapa 1**).

Como resultado da pesquisa, os principais aspectos levantados pelas autoras foram:

1) *a contínua expansão da mancha urbana para a periferia a partir dos anos de 1940*. Nos anos 1990 acentuou-se a periferização: entre 1991 e 1996, todos os anéis, com exceção do periférico, apresentaram taxas negativas de crescimento. “O anel periférico foi responsável por 43% do incremento populacional nos anos de [19]60, por 55% deste incremento nos anos de [19]70, por 94% entre 1980 e 1991 e por 262% entre [19]91 e [19]96.” (BOGUS; TASCHNER, 1998, p. 20)

2) *a associação entre pobreza/periferia/cor, principalmente quando é verificada*

.....

a proporção de negros e pardos nas favelas paulistanas em 1991 (53% da população favelada). Segundo as autoras, há fortes indícios da estigmatização de contingentes populacionais, que, ao residirem em determinados locais, são discriminados por uma combinação de fatores de classe e etnorraciais.

3) *a concentração de riqueza na zona oeste do município*, que embora compreenda apenas 10,52% do total de chefes de família da capital, possuía 29,35% daqueles com renda superior a 20 salários mínimos.

4) *a concentração da pobreza na periferia*, onde moravam 40,57% dos chefes de família com renda de até 1 salário mínimo, bem como 34% dos que se declararam sem renda.

A análise da cidade feita por anéis desvendou meandros do tecido urbano, caracterizado como uma “verdadeira colcha de retalhos, apontando para a existência de uma estrutura social fragmentada, que tende à crescente segregação” (BOGUS; TASCHNER, 1998, p. 53). Nesses espaços fortemente segregados, “a presença seja da população de alta renda e alta qualificação profissional, seja da população de baixa renda e precária qualificação para o trabalho, é pouco permeada por elementos de outras camadas sociais” (BOGUS; TASCHNER, 1998, p. 54).

Quando as diferenças sociais assumem uma forte expressão espacial, ocorre o que alguns autores chamam de segregação urbana. A seguir, discutiremos a respeito desse fenômeno, a partir da perspectiva de autores presentes na bibliografia como Flávio Villaça, Teresa Pires do Rio Caldeira e Paulo César Pereira.

1.3 Conceitos e teorias a respeito da segregação espacial

Nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro poderá ser jamais explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e médias (VILLAÇA, 2011).

Segundo Villaça (2001), uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais. A segregação é peça fundamental para a compreensão da estrutura espacial intraurbana e pode ser observada com clareza nos mapas de distribuição territorial de classes sociais de grande parte de nossas metrópoles.

Em seu livro “Espaço Intra-Urbano no Brasil” (2001), cujo principal objetivo é investigar como se dá a apropriação diferenciada do espaço urbano enquanto produto do trabalho humano, a segregação é caracterizada como um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole.

Segundo o autor, a segregação não seria apenas um reflexo da formação dos preços do solo. A tendência das classes de alta renda ficarem com a terra mais cara, e as de baixa renda com a mais barata, não se verifica na totalidade dos casos. Nem sempre as camadas mais abastadas moram em terra cara (no que diz respeito ao preço unitário

do metro quadrado). É o caso, por exemplo, de Alphaville e Granja Viana no estado de São Paulo, e Recreio dos Bandeirantes, no estado do Rio de Janeiro.

Nesse sentido, portanto, não é rigorosamente verdadeiro que o preço da terra determina a distribuição espacial das classes sociais. Ficaríamos um pouco mais próximos (mas ainda não totalmente) da verdade se afirmássemos que os terrenos mais caros são ocupados pelas camadas de alta renda, pois na periferia de metro quadrado barato a alta renda ocupa terrenos grandes ou, em se tratando de condomínios verticais, grandes cotas ideais de terreno (VILLAÇA, 2001, p. 146 e 147).

Os principais efeitos territoriais provocados pela segregação urbana seriam:

- 1) uma oposição entre o centro (preço alto do solo) e periferia;
- 2) uma separação crescente entre as áreas de moradias das camadas sociais de alta renda e as zonas de moradia popular;
- 3) uma especialização cada vez maior de zonas geograficamente distintas, de acordo com as diferentes funções urbanas: zonas de escritórios, zonas industriais, zona de moradia etc.

Segundo o autor, esses efeitos não são excludentes, mas sua análise privilegia o segundo tipo, já que em sua concepção, a região de concentração dos bairros das camadas de mais alta renda e a formação das zonas industriais são as principais forças atuantes sobre a estruturação do espaço metropolitano no país.

Em uma referência a Gist e Fava⁵, Villaça distingue a segregação voluntária da involuntária. A primeira “se produz, quando o indivíduo, por sua própria iniciativa, busca viver com outras pessoas de sua classe” (VILLAÇA, 2001, p. 147). A segunda ocorreria quando o indivíduo ou uma família se veem obrigados a morar ou deixar de morar num setor ou bairro da cidade.

Nessas considerações, a segregação assume um caráter de luta, mais propriamente de luta de classes. O que está em jogo é a disputa por localizações, a mais conveniente implantação espacial possível dentro da cidade. Dessa luta saem os vitoriosos e os derrotados.

Na verdade, não há dois tipos de segregação, mas um só. A segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros. Segue a mesma dialética do escravo e do senhor (VILLAÇA, 2001, p. 147 e 148).

Desse modo, há uma estratificação urbana correspondente a uma estratificação social. A partir do momento em que a distância social assume uma forte expressão espacial, ocorre a segregação urbana.

Outro ponto a ser indagado é por que os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade. Villaça diz que, se o principal estímulo

5 GIST, N. P.; FAVA, S. F. **La Sociedad Urbana**.
Barcelona: Ediciones Omega S.A. 1986

Fig. 1 “As regiões mais caras por valor médio de locação” e “O mapa da riqueza” (DEMARCHI, 2001)

para a ocorrência da segregação fosse a busca de posição social, do *status*, da proteção dos valores imobiliários, ou proximidade a “iguais”, bastaria haver a segregação por bairro (área de forte homogeneidade interna, passível de um sentido de hierarquia) em vários pontos da metrópole. A tendência, porém, é de os *próprios bairros* se segregarem numa mesma região geral da metrópole, fazendo com que o Estado concentre os investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos. O autor chama essa modalidade de segregação (a segregação por regiões da cidade e não por bairros) de *macrossegregação*, e defende que a abordagem por região tem um poder elucidativo muito maior do que a abordagem por bairro. Além de melhor explicar a estrutura urbana como um todo, facilita as articulações com outros processos sociais relacionados a aspectos econômicos, políticos e ideológicos da sociedade.

A macrossegregação (utilizando-se da expressão do autor) pode ser exemplificada no acúmulo de riquezas concentradas no quadrante sudoeste da capital paulista. Nas últimas décadas houve um deslocamento de moradores ricos, bem como novas áreas de comércio e serviço para esta região de São Paulo. Depois de ter se deslocado do centro velho para a avenida Paulista e posteriormente para a avenida Faria Lima, o movimento da atividade terciária segue agora ambas as margens do rio Pinheiros; da Lapa até o Campo Limpo, passando pelo Butantã e Morumbi a oeste; e do Alto de Pinheiros até Santo Amaro, passando pelo Ibirapuera e pela Vila Olímpia, a leste (Fig. 1). Em todas essas áreas a paisagem é dominada por condomínios fechados, modernos centros comerciais e complexos de escritórios; ainda que seja possível encontrar favelas e vestígios da ocupação anterior.

Fig. 2 Capa da Revista Veja. 24 jan. 2001
“O cerco da periferia. Os bairros de classe média estão sendo espremidos por um cinturão de pobreza e criminalidade que cresce seis vezes mais que a região central das metrópoles brasileiras”.
Fonte: (FERREIRA, 2007)

Considerando-se a cidade como um todo, o quadrante sudoeste é privilegiado sobre vários aspectos:

- do ponto de vista político, por meio da legislação urbanística (concentração de zonas exclusivamente residenciais) e sistema de transportes;
- do ponto de vista econômico, com a forte atividade imobiliária e alto preço da terra;
- do ponto de vista ideológico, por meio do qual a classe dominante produz e difunde ideias que escondem processos reais de produção do espaço urbano desigual: o quadrante sudoeste é vendido como a “imagem da cidade”. Nessa região estão as pessoas “trabalhadoras, bem-sucedidas e estudadas”; as atividades, o comércio e os serviços que identificam São Paulo como cidade próspera. Sob essa ótica, é nessa região que devem se concentrar os investimentos públicos e privados. É esse discurso ideológico, pouco discutido e bastante difundido pela mídia (porta voz da ideologia dominante), que justifica a enorme diferença em termos de qualidade urbanística dessa região com relação às demais.

Vê-se portanto, como a segregação urbana faz parte de um processo mais amplo de dominação por meio do espaço urbano. “[... E]ssa dominação se dá pela desigual distribuição das vantagens e desvantagens do espaço produzido [...]” (VILLAÇA, 2011, p. 49).

A capa da revista Veja de 24 de janeiro de 2001 (FERREIRA, 2007, p. 127) ilustra como o discurso ideológico estrategicamente restringe a representação da cidade à região onde se concentram a maior parte das camadas de alta renda (**Fig. 2**). Excluindo-se uma parte do centro, Jardim América, Paulista, Berrini etc, o restante é identificado como zona

.....

de pobreza e marginalidade, uma ameaça à “cidade” (a revista ressalta essa ideia de forma subliminar, com a palavra “câncer” assinalada em vermelho no canto superior esquerdo).

Outro aspecto interessante para essa discussão é o uso da *metonímia*, figura de linguagem que consiste no emprego de um termo por outro, dada a relação de semelhança ou a possibilidade de associação entre eles. Na capa da revista, há uma relação clara entre o termo “periferia” e a expressão “cinturão de pobreza e criminalidade”.

Sem entrar no mérito da orientação ideológica da revista (claramente exposta com o uso do termo “criminalidade”), temos que reconhecer que há uma razão para essa relação. Devido ao padrão periférico de crescimento da cidade nas décadas de 1950 e 1960, durante muitos anos a ideia de periferia esteve associada à pobreza urbana e homogeneidade social, a ponto do modelo interpretativo centro × periferia ter sido usado durante décadas para descrever o padrão desigual de distribuição social no espaço das grandes cidades. No entanto, as transformações físico-territoriais em curso discutidas até aqui têm problematizado a persistência no uso do modelo.

No próximo item aprofundaremos essa discussão.

1.4 O modelo interpretativo centro × periferia

Segundo Villaça (2001), a forma mais tradicional de estudo da segregação urbana é o padrão centro × periferia:

O mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro $\times$ periferia. O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão (VILLAÇA, 2001, p. 143).

Esse modelo descreve um arranjo espacial que se delineou a partir da década de 1940, baseado principalmente nas seguintes características:

- dispersão territorial da população (em relação à cidade mais concentrada de décadas anteriores);
- distância territorial entre as classes sociais — classes médias e altas nos bairros centrais legalizados e bem equipados; pobres na periferia precária e geralmente ilegal;
- casa própria — autoconstruída para os pobres, obtida através do mercado formal para as classes média e alta;
- difusão do ônibus como meio de transporte para as classes de baixa renda e automóvel para as classes média e alta.

Muitos fatores contribuíram para o início do processo de periferização em São Paulo.

Um dos principais fatores foi o **Plano de Avenidas** de Prestes Maia (1930), que propunha mudar o sistema de circulação na cidade investindo na abertura de avenidas, em vez de expandir o sistema de bonde. São Paulo ainda era uma cidade relativamente concentrada porque o transporte coletivo baseava-se nesse sistema, que requeria instalações caras e, portanto, expandia-se lentamente. O lançamento de um sistema de ônibus, associado à progressiva abertura de novas avenidas, possibilitou a expansão da cidade em direção à periferia.

Outro fator decisivo, que teria grande impacto nos arranjos habitacionais das camadas trabalhadoras, ocorreu em 1942, no contexto de uma crise de habitação marcada por aluguéis altos provocados pela crise econômica associada à Segunda Guerra Mundial. A **Lei do Inquilinato** congelou todos os aluguéis residenciais nos valores de dezembro de 1941. Como consequência imediata, houve em São Paulo uma diminuição do mercado de aluguéis, uma vez que caiu drasticamente a construção para tal fim. Esse fato acelerou a partida dos trabalhadores para a periferia, onde era possível encontrar terrenos baratos (e irregulares) para construir suas casas.

Deve-se considerar também o aumento populacional causado por migrações internas desde o começo da década de 1930.

Por fim, outra influência importante no processo de periferização tem origem na ação do grupo de industriais congregados na Federação das Indústrias e liderados por Roberto Simonsen. Esse grupo promoveu a criação de uma série de instituições destinadas a estudar os padrões de consumo e moradia da classe trabalhadora, principalmente

.....

a habitação popular, considerada o maior problema social. Convencidos de que os empregadores não eram responsáveis por resolver esse problema, os industriais eram favoráveis à aquisição da casa própria pelos trabalhadores, o que poderia eliminar suas despesas com aluguel e aumentar suas possibilidades de consumo. Na obra “Crítica à Razão Dualista”, Francisco de Oliveira comenta como a autoconstrução foi usada como estratégia de redução do custo de reprodução da força de trabalho, fundamental para viabilizar uma industrialização com baixos salários:

As instituições do período pós-anos 1930, entre as quais a legislação do trabalho destaca-se como peça chave, destinam-se a “expulsar” o custo de reprodução da força de trabalho de dentro das empresas industriais (recorde-se todo o padrão da industrialização anterior, quando as empresas tinham suas próprias vilas operárias: o caso de cidades como Paulista, em Pernambuco, dependentes por inteiro da fábrica de tecidos) para fora: o salário mínimo será a obrigação máxima da empresa, que dedicará toda a sua potencialidade de acumulação às tarefas do crescimento da produção propriamente dita (OLIVEIRA, 1975, p. 66).

Na década de 1970, já era visível na cidade de São Paulo a separação de diferentes classes sociais por grandes distâncias, bem como os diferentes tipos de habitação e qualidade de vida urbana.

Nos últimos anos do regime militar, o movimento sindical foi reorganizado, e

movimentos sociais exigindo serviços e equipamentos urbanos articularam-se por toda a periferia. Com a abertura política, esses movimentos romperam com o silêncio das margens da cidade, pressionando o poder público por melhorias em seus bairros, e reivindicando seu direito à cidade. O modelo interpretativo centro × periferia ganha força nesse período, quando não é mais possível ignorar as diferenças sociais e territoriais existentes na cidade.

A mobilização política daqueles que até então haviam sido excluídos da arena política tornou visível a periferia e ajudou a população de São Paulo a perceber o padrão de segregação social e organização espacial da cidade. O modelo centro-periferia passou a ser invocado em negociações políticas entre os funcionários do governo e os representantes dos movimentos sociais. Foi também o modelo usado pelos meios de comunicação de massa nas suas frequentes reportagens sobre manifestações, e pelos cientistas sociais, que observaram fascinados a politização que não haviam previsto. Esse modelo tornou-se assim, uma referência comum para moradores, organizações políticas, planejadores e cientistas sociais. No entanto, à medida em que a periferia encontrava seu caminho na vida política e intelectual da cidade, outros processos já estavam mudando sua configuração de tal forma que, num curto período de tempo, o modelo centro-periferia não era mais capaz de representar acuradamente as dinâmicas sociais da cidade (CALDEIRA, 2000, p. 230 e 231).

1.4.1 Críticas ao modelo

Vimos como o modelo centro × periferia ganhou importância no meio intelectual pelo seu poder de denúncia de uma urbanização excludente. Todavia, muitos estudiosos afirmam que esse modelo interpretativo, além de limitar-se a um padrão descritivo e de denúncia da injustiça social, é falso em sua tentativa de descrever a segregação. “[... E]m São Paulo, Granja Viana, Alphaville ou Aldeia da Serra mostram que há décadas existem áreas mais ricas não só fora do centro, mas na periferia afastada” (VILLAÇA, 2011, p. 39).

Mesmo nas décadas de 1950 e 1960, no auge do padrão periférico de crescimento da cidade, o modelo já apresentava fragilidades, devido ao seu caráter dualista e simplista. Sua análise trabalha com pares antagônicos: cidade ilegal/cidade legal, autoconstrução/verticalização, pobre/rico etc. Pereira (2005) afirma que esses antagonismos foram usados mais como denúncia do que como instrumento de compreensão da dinâmica da cidade. “Considera-se que a dualização do urbano é uma construção ideológica que obscurece a compreensão crítica da dinâmica do crescimento da cidade” (PEREIRA, 2005, p. 2).

Ao fazer uso de pares dicotômicos, a análise ocupava-se dos extremos, desconsiderando a diversidade dos grupos sociais e das formas de produção do espaço urbano. Além disso, conduzia a uma análise segmentada da cidade, ao tentar compreender suas partes como se elas fossem autônomas. Não raro os estudos sobre o tema privilegiam ora a periferia autoconstruída, ora a cidade verticalizada, como se esses fenômenos urbanos não estivessem relacionados ao mesmo processo histórico.

.....

Outro ponto crítico é seu enfoque geométrico e homogêneo. O modelo centro-periferia condiciona a configuração urbana geral a uma forma radial-concêntrica, com um pronunciado declínio do valor das terras, das atividades econômicas e das condições de vida a partir do centro em direção à periferia. Desse modo, as questões socioespaciais são acondicionadas e mensuradas por marcação de anéis, coroas, quilometragem etc. Dentro dessas representações geométricas, tende-se a homogeneizar os dados socioespaciais, e diminuir a importância dos elementos heterogêneos.

É nesse ponto que reside grande parte dos debates acerca da validade desse modelo nos dias atuais. Como explicar as recentes dinâmicas socioespaciais que ocorrem na cidade? Como a presença dos núcleos residenciais fechados de alta renda na periferia e o crescimento do número de favelas e cortiços no centro expandido pode ser explicado através do modelo centro rico × periferia pobre?

São Paulo continua sendo uma cidade altamente segregada, mas as desigualdades sociais se fazem presentes no espaço urbano de modos diferentes do que estávamos familiarizados há algumas décadas.

A oposição centro-periferia continua a marcar a cidade, mas os processos que produziram esse padrão mudaram consideravelmente, e novas forças já estão gerando outros tipos de espaços e uma distribuição diferente das classes sociais e atividades econômicas. São Paulo hoje é uma região metropolitana mais complexa, que não pode ser mapeada pela simples oposição centro rico versus periferia pobre (CALDEIRA, 2000, p. 231).

.....

Como Villaça, Caldeira (2000) também faz uma reflexão sobre o fenômeno social da segregação urbana. No entanto, sua análise dá menos ênfase à conceituação, procurando entendê-lo à luz das transformações socioeconômicas recentes, que têm provocado mudanças espaciais significativas, entre elas a tendência à superação do modelo interpretativo centro × periferia.

Segundo a autora, ao longo do século XX podem ser identificadas três formas diferentes de expressão da segregação no espaço urbano de São Paulo.

A primeira estendeu-se do final do século XIX até os anos 1940, e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais estavam segregados por tipo de moradia. A segunda forma afirmou-se dos anos 1940 aos 1980, e contrapôs o centro rico e bem equipado, à periferia precária e distante. A terceira vem se delineando dos anos de 1980 para cá e sofre de vagueza conceitual, em virtude dos poucos estudos existentes e do fato dos moradores e estudiosos ainda conceberem e discutirem a cidade apenas em função da segunda forma de organização. Apesar disso, vem mudando consideravelmente a cidade e sua região metropolitana.

Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns (CALDEIRA, 2000, p. 211).

.....

A autora afirma que a São Paulo do final do século XX é mais complexa e fragmentada do que era nos anos 1970. Uma combinação de fatores transformou o padrão de distribuição de grupos sociais e atividades através do aglomerado metropolitano: a reversão do crescimento demográfico; a recessão econômica, a mudança da dinâmica industrial e a expansão do terciário; a melhoria na infraestrutura da periferia devido à pressão das camadas trabalhadoras; e o deslocamento de parte das classes média e alta para fora do centro, como decorrência da difusão do medo provocado pela violência. Como consequência, não só aumentou a desigualdade em São Paulo como ela se tornou mais explícita, com moradores ricos e pobres fisicamente próximos no espaço da cidade, impondo a necessidade de barreiras físicas e simbólicas, como muros e dispositivos de segurança.

Essa proximidade de pobreza e riqueza é facilitada hoje pela difusão dos núcleos residenciais fechados. Segundo Caldeira, eles são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos: os *enclaves fortificados*. Nessa designação também se incluem os conjuntos de escritórios e *shopping centers*. Esses enclaves materializam um novo tipo de segregação e organização do espaço urbano em São Paulo, algo que o modelo centro-periferia não é mais capaz de explicar completamente.

O novo padrão de segregação baseia-se na atribuição de ameaça a grupos sociais marginalizados por critérios étnicos e de renda. Baseia-se também na descrença e desconfiança na capacidade do poder público em garantir a segurança dos cidadãos, algo que passa a ser atribuído às empresas privadas de segurança.

O fato de diferentes classes habitarem praticamente o mesmo espaço, porém

separados de maneira abrupta, sem um canal que de fato os aproxime, torna a desigualdade ainda mais explícita e agressiva. “Dessa forma, aumentam a tensão, o medo e o ressentimento entre eles, diminui a tolerância e praticamente desaparece o interesse pela busca comum de soluções para os problemas urbanos” (AUGUSTO, 2002, p. 219).

A proliferação de núcleos residenciais fechados tem modificado a configuração espacial das franjas metropolitanas de São Paulo.

Inicialmente circunscrito à elite econômica das grandes capitais, e inspirado pelo sucesso imobiliário de Alphaville/Tamboré, essa fórmula estende-se hoje a diferentes classes sociais, em cidades de pequeno a grande porte, transformando-se em um amplo processo urbano. A proliferação desse tipo de empreendimento tende a transformar a expansão da cidade numa “somatória de condomínios” (SALGADO, 2000, p. 1).

A falta de discussão pública sobre o ônus desses conjuntos para as cidades e a ausência de um controle urbanístico e legislação adequada agravam ainda mais o problema. Trata-se de um desafio a ser enfrentado por arquitetos, urbanistas e todos aqueles preocupados com a expansão de um modelo de urbanização segregador e antiurbano.

A heterogeneidade da esfera pública, enriquecida por figuras como o jornalista da esquina, o padeiro que conhece a vizinhança há anos, cede lugar, aos poucos, a um universo em que predomina a homogeneidade, o reino dos pares, dos iguais, e, pior, iguais em renda — porque este é o recorte mercadológico, em última instância — mas não forçosamente iguais no que diz respeito aos demais valores necessários à vida em coletividade (TRAMONTANO; SANTOS, 2001).

Gráfico 1 Lançamentos de condomínios horizontais fechados por ano entre 1986 e 2005 no AMSP.
Fonte: D’OTTAVIANO, 2008

Gráfico 2 Lançamentos de condomínios horizontais fechados por ano entre 1985 e 2010 no AMSP.
Fonte: D’OTTAVIANO, 2008 e EMBRAESP 2005 a 2010

6 A autora também analisou a tipologia dos condomínios e de suas unidades residenciais (tamanho da gleba, tamanho das unidades, quantidade de unidades, número de quartos e de banheiros). No presente trabalho comentaremos apenas seus dados quantitativos.

1.4.2 Quantificação e espacialização dos condomínios fechados no AMSP

D’Ottaviano (2008) quantificou e especializou os lançamentos de condomínios horizontais fechados no AMSP de 1992 a 2005⁶. Para realizar esse trabalho a autora utilizou-se da base de dados da Embraesp, que mantém um cadastro de lançamentos imobiliários do AMSP, identificado por tipo de uso (residencial, comercial ou industrial) e tipo de empreendimento (vertical ou horizontal).

Os primeiros lançamentos de condomínios horizontais têm início apenas em 1992.

O **Gráfico 1** apresenta a curva com o número total de lançamentos por ano para o período de 1986 a 2005. A autora observou que entre 1992 e 2005, foram lançados 1.140 condomínios: 65% entre 2001 e 2004, e 38% apenas entre 2003 e 2004. No ano de 2005, no entanto, houve uma queda de 63% no lançamento desse tipo de empreendimento.

Essa trabalho procurou atualizar a análise de D’Ottaviano até o ano de 2011 através de consulta a mesma base de dados da Embraesp (**Gráfico 2**).

Embora a queda não tenha sido constante, é possível observar que, após 2005, os lançamentos de condomínios fechados tiveram uma diminuição expressiva.

Quanto à espacialização (**Mapa 2**), a autora chamou a atenção para a concentração dos lançamentos no município de São Paulo: 83% dos lançamentos ocorreram na capital. Esse número caiu para 51,9% se fossem consideradas as unidades lançadas. Isso ocorre porque os lançamentos na capital têm normalmente dimensões menores do que os lançados nos outros municípios. Segundo a autora:

A concentração de lançamentos residenciais no município, portanto, é compatível com a demanda concentrada e indica também que a capital mantém seu caráter de polo concentrador de investimentos imobiliários (D’OTTAVIANO, 2008, 2008, p. 129).

Mapa 2 Lançamentos de condomínios horizontais fechados (2002-2004)
Fonte: D’Ottaviano, 2008.

Na cidade de São Paulo, os empreendimentos se concentram no entorno imediato do centro expandido, principalmente nas porções sudoeste, sudeste, leste e nordeste.

A concentração no município de São Paulo também é explicada pela legislação relativa ao uso e ocupação do solo existente nos diversos municípios do AMSP. A capital aprovou em 1994 a **Lei de Vilas**, que regulamenta a construção de condomínios horizontais de casas nas zonas em que fosse permitido o uso residencial, estabelecendo um limite máximo de 15 mil m² para o tamanho total da gleba, o que explica o surgimento de pequenos condomínios horizontais em seu território.

Examinando-se o mapa de lançamentos de condomínios para os anos de 2005 a 2011, observa-se que a tendência de concentração em São Paulo se manteve (**Mapa 3 e Mapa 4**, páginas seguintes).

Mapa 3 Localização dos lançamentos de condomínios fechados no AMSP de 2005 a 2010 sobre foto aérea.

Fonte: Embraesp. Autor: Mariana Falcone Guerra e Bruno H. E. Mendes.

Mapa 4 Localização dos lançamentos de condomínios fechados no AMSP entre 2005 e 2010. Fonte: Embraesp.
Autor: Mariana Falcone Guerra e Bruno H. E. Mendes.

Com relação aos loteamentos residenciais fechados, não pôde ser realizado um mapeamento dos mesmos, em razão da ausência de uma base de dados unificada (a dificuldade nesse caso também existe em decorrência desses empreendimentos serem aprovados como loteamentos comuns, através da Lei 6.766/79 e posteriormente fechados). Observa-se, porém, que a maior parte se localiza fora do município de São Paulo, em razão da necessidade de extensões maiores de terras, o que seria dispendioso na capital.

1.4.3 A expansão do modelo “núcleo residencial fechado”

Deve-se analisar o fenômeno dos condomínios fechados também pela ótica da degradação urbana, caracterizada pela diminuição na qualidade dos serviços, equipamentos e infraestrutura. Na metrópole capitalista, tudo se transforma numa necessidade de consumo. O próprio espaço é consumido como uma mercadoria. Dissemina-se a ideia de que só através das relações de compra e venda é possível efetivar um consumo qualitativamente superior do espaço, seus equipamentos e serviços (SANTOS, 1994). Quem não tem condições de pagar pelo espaço e sua infraestrutura fica *à margem* do mercado formal — são os milhões que se aglomeram nas áreas de mananciais, favelas e cortiços.

Uma peça fundamental para o sucesso desse tipo de empreendimento é a vinculação do “novo estilo de vida” à ideia de *status* e diferenciação social.

A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São cla-

.....

ramente demarcados por todos os tipos de barreira físicas e artifícios de distanciamento. [...] O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status (CALDEIRA, 2000, p. 259).

A transferência de moradores da cidade para os condomínios fechados tende a mudar a maneira como essas pessoas vivem, trabalham, consomem e gastam seu tempo de lazer.

Um milhão de brasileiros já vivem nesse tipo de empreendimento imobiliário, conhecido pelo nome genérico de condomínio fechado. Cinco anos atrás, não chegavam a 500.000. Os grandes loteamentos, com casas confortáveis, quintais amplos, e fartura de piscinas, são encontrados nas proximidades de praticamente todas as capitais e de dezenas de cidades de menor porte. Só em São Paulo existem 300. Nos arredores de Curitiba são 176, quase o dobro do que havia em 1997. Goiânia, que não tinha nenhum, agora possui dez (ZABAKI, 2002, p. 96).

Em 2006, mais de 80% das 90 mil unidades lançadas no Estado de São Paulo em loteamentos e condomínios fechados situavam-se no interior.

“O interior explode em pequenos centros urbanos que já pontilham todo o Estado”, diz Goulart Reis. Em São José dos Campos e Taubaté, havia 20 desses núcleos na década de 1970 — hoje são 385, com mais de 11.300 hectares, ou 38% da região. No Vale do Paraíba e em Campinas o estudo constatou que 50% da população já vive em centros urbanos dispersos ao longo das rodovias (REIS FILHO, 2006).

Já os “condomínios-favela” ou “condomínios de pobre”, como os próprios moradores os definem, localizam-se em áreas que ocupam o topo dos *rankings* de homicídio, como o Jardim Pernambuco e o Jardim Ângela (CARVALHO, 2001). Guarita, portão e seguranças voluntários protegem os moradores do perigo eminente oferecido pelos bandidos e pela polícia, que muitas vezes os confunde com a imagem dos agressores ao invés das vítimas.

No loteamento Três Marias, localizado no Jardim Ângela, um muro cerca as 150 casas encravadas na encosta de um morro. “Antes de ter segurança, roubavam televisão, som, rádio. Era um inferno. Hoje, nossa segurança é igual à de condomínio fechado’ — afirma [...] a presidente da Associação de Moradores do Loteamento Três Marias” (CARVALHO, 2001).

Em sua análise sobre a produção da metrópole norte-americana pós-fordista, Marcuse (1997) propõe o conceito de cidade fragmentada (*quartered cities*) e define essas formas de crescimento como o **enclave**, a **cidadela** e o **gueto**. O enclave seria a concentração espacial voluntária de um grupo para promover o bem-estar de seus membros; a cidadela a criação do espaço do grupo dominante para proteger a sua posição

Fig. 3 Empreendimento Nordelta, Buenos Aires, situado na região lagunar do Vale do Tigre.
Autor: desconhecido.

superior; enquanto que o gueto seria a segregação espacial involuntária de um grupo subordinado política e socialmente. No contexto norte-americano, essas características também dizem respeito à raça e à religião. No Brasil, predomina a segregação por classes sociais, mesmo havendo, nas zonas segregadas, forte homogeneidade racial.

Estudos recentes sobre a produção da metrópole latino-americana têm demonstrado que esse padrão também tem ocorrido na América Latina. No seu estudo sobre crescimento de Santiago do Chile, Hidalgo, Bosdorf e Zunino (2008) ressaltam que a expansão residencial periférica da metrópole chilena vem se dando de duas formas: de um lado, a implantação de grandes conjuntos residenciais de baixa renda, definidos por eles de “precariópolis” estatal, e, por outro lado, a expansão dos condomínios fechados de alta renda, definidos por “privatópolis” imobiliária. Vidal-Koppmann (2008) demonstra que o mesmo padrão de expansão urbana tem ocorrido na metrópole portenha ao longo das autoestradas que saem de Buenos Aires.

Riwilis (2011) relata o caso do empreendimento Nordelta em Buenos Aires, a partir da relação estabelecida entre Estado, promotores imobiliários e residentes. O megaprojeto, apresentado pelos seus idealizadores como uma cidade privada, ocupa 1.600 ha, com capacidade para 100.000 moradores. Em seu interior existem escolas, comércio, clubes etc. Uma característica que o individualiza é a construção de uma muralha dupla: “el primero permite entrar a la ‘ciudad privada’ e ela segundo controla el acceso a cada uno de los barrios residenciales cerrados” (p. 147).

Em São Paulo, os novos espaços urbanos voltados às atividades terciárias estão se

desenvolvendo por meio de um processo semelhante ao ocorrido nos Estados Unidos: o deslocamento de empregos e residências de áreas centrais e urbanizadas para áreas distantes nos subúrbios. A dinâmica imobiliária parece ser uma das maiores indutoras dessas modificações. Nesses locais distantes, o terreno ainda é barato o suficiente para tornar o investimento lucrativo.

O resultado é um espraiamento das atividades urbanas para além dos limites da cidade, produzindo um tipo de urbanização que alguns autores chamam de dispersa, espalhada ou difusa (MONGIN, 2009; REIS FILHO, 2008).

Nas últimas décadas, a taxa de crescimento populacional em São Paulo caiu significativamente, como resultado da queda da taxa de fecundidade e aumento da emigração. São Paulo deixou de atrair migrantes e começou a perder população.

Examinando o mapa de taxa de crescimento por distrito com base em dados do IBGE para o período de 1990 a 2000 é possível observar que a maioria dos distritos que perderam população coincidem com os tradicionais bairros centrais de classe alta e média. Especula-se que moradores de alto poder aquisitivo têm deixado seus bairros centrais bem dotados de infraestrutura, para habitar locais afastados do centro, onde antes, por falta de opção, só existia a população mais pobre (**Mapa 5, pág. 66**).

De acordo com o censo de 2010, essa tendência parece estar se revertendo. Ao examinar o mapa de taxa de crescimento por distrito com base em dados do IBGE para o período de 2000 a 2010, é possível verificar uma tendência de retomada de crescimento populacional nos bairros centrais (**Mapa 6, pág. 67**).

Mapa 5 Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios e distritos do AMSP entre 1991 e 2000.

Fonte: IBGE, 1991 e 2000. Base cartográfica: Adaptado de Cesad – FAUUSP, 2003; Dersa, 1997. Material fornecido por: Eduardo Alberto Cusce Nobre. Autor: Mariana Falcone Guerra.

Mapa 6 Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios e distritos do AMSP entre 2000 e 2010.

Fonte: IBGE, 1991 e 2000. Base cartográfica: Adaptado de Cesad – FAUUSP, 2003; Dersa, 1997. Material fornecido por: Eduardo Alberto Cusce Nobre. Autor: Mariana Falcone Guerra.

Apesar dessa tendência, a proporção de moradores mais ricos aumentou substancialmente em distritos do sudoeste da cidade e alguns municípios localizados a noroeste do aglomerado metropolitano, como Santana de Parnaíba. Nessas áreas, o tipo de habitação geralmente escolhido é o núcleo residencial fechado, que propicia uma sensação de segurança a esses novos moradores.

1.4.4 Santana do Parnaíba: desenvolvimento econômico e precariedade urbana

O caso de Santana do Parnaíba é bastante ilustrativo. A cidade onde se situa a maioria dos loteamentos fechados de Alphaville apresentou uma alta taxa anual de crescimento da população nos anos 1980 (12,76%).

Tabela 1 Evolução Populacional de Santana de Parnaíba – 1991 a 2007	
1991	37.762
1996	57.099
2000	74.828
2007	100.236
Fonte: IBGE 2007.	

Evolução populacional relativa à população de 2007, a partir de 1991

Gráfico 3 Evolução Populacional de Santana de Parnaíba em relação à população de 2007 (normalizada com valor 10), a partir de 1991, em comparação com Estado de São Paulo e Brasil.
Fonte: IBGE 2007.

Em 1991, 14% dos chefes de domicílio tinham uma renda maior do que 20 salários mínimos. Em 2000, esse índice subiu para 18,8%. A base de dados de cidades do censo do IBGE de 2010 usou o como referência a renda domiciliar, em vez da renda dos chefes de família. Segundo essa base de dados, em 2010, 17,77% dos domicílios particulares permanentes de Santana de Parnaíba apresentavam renda nominal mensal domiciliar de mais de 20 salários mínimos. No Estado de São Paulo apenas 4,7% dos domicílios particulares permanentes apresentavam tal renda.

Tabela 2 Rendimento dos chefes de domicílios, por faixa de rendimento 1991 – 2000

Faixas (em salários mínimos)	Santana de Parnaíba		AMSP		Estado de São Paulo	
	1991	2000	1991	2000	1991	2000
sem rendimento	0.9	14.8	5.2	11.4	4.2	8.9
até 1 SM	4.6	7.2	6.7	7.1	11.6	9.7
de 1 a 2	22.2	14.6	17.4	12.5	20.6	14.8
de 2 a 3	20.1	13.3	15.9	12.6	16.3	13.6
de 3 a 5	16.5	14.6	18.7	18.8	17.6	19.0
de 5 a 10	10.4	10.6	19.5	20.6	16.7	19.8
de 10 a 20	4.8	6.1	9.8	9.9	7.9	8.9
mais de 20	14.0	18.8	7.5	7.1	4.0	5.4

Fonte: IBGE, censos demográficos 1991 e 2000

Nas décadas de 1990 e 2000, o crescimento populacional de Santana de Parnaíba diminuiu seu ritmo, mas esse crescimento continua se destacando no cenário metropolitano: 8,12% na década de 1990 e 3,85% de 2000 a 2010 (**Mapa 7, pág. 70**).

Mapa 7 Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios do Aglomerado Metropolitano de São Paulo entre 1980 e 1990.
Fonte: IBGE, 1991 e 2000. Base cartográfica: Adaptado de Cesad – FAUUSP, 2003; Dersa, 1997. Material fornecido por: Eduardo Alberto Cusce Nobre. Autor: Mariana Falcone Guerra.

Em 2003, o poder público local comemorou o fato de a cidade aparecer em 7º lugar no *ranking* do Índice de Desenvolvimento Humano–Município (IDH-M) do Estado de São Paulo e 23º lugar no *ranking* nacional⁷. O uso da ideologia na promoção do planejamento estratégico do município pode ser visto nas palavras do então prefeito:

Apontada com um dos melhores Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) no contexto regional e nacional, pela infraestrutura e qualidade de vida que oferece à população, Santana de Parnaíba conta com um importante aparato legal de incentivos fiscais, que facilita e estimula a implantação e o crescimento das empresas, destacando-se como principal incentivo à lei de instalação de novas unidades empresariais (HIROSE, 2012).

7 O PNUD Brasil ainda não publicou o novo Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil com dados do Censo 2010. O novo Atlas está previsto para ser lançado no primeiro semestre de 2013 e apresentará o IDH de todos os municípios do país. Este trabalho usa como referência o Atlas de Desenvolvimento Humano 2003, com base nos dados do Censo de 2000.

8 Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS). Os indicadores do IPRS sintetizam a situação de cada município no que diz respeito a riqueza, escolaridade e longevidade, e quando combinados geram uma tipologia que classifica os municípios do Estado de São Paulo em cinco grupos. A metodologia completa pode ser encontrada em: www.seade.gov.br/projetos/iprs/ajuda/2008/metodologia_2010.pdf.

Reforçando os índices de riqueza elevados, Santana de Parnaíba também ocupou (segundo o censo de 2000 do IBGE) o quarto lugar entre as cidades brasileiras de maior renda per capita média (R\$ 762,65), atrás de Águas de São Pedro (R\$ 954,65) e São Caetano do Sul (R\$ 834,00), ambas de São Paulo, e Niterói (R\$ 809,18), do Estado do Rio de Janeiro.

No entanto, se analisarmos os indicadores sociais do município, veremos que não há muito a comemorar. De acordo com a Fundação SEADE, Santana de Parnaíba está inserida no grupo de municípios que, “embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais”⁸.

9 Dado disponível somente para o ano de 2000.

10 A fossa séptica é a única exceção aceita no lugar do esgoto.

A proporção de domicílios que dispõem de ligação às redes públicas de abastecimento (água e energia elétrica)⁹ e de coleta (lixo e esgoto)¹⁰, sobre o total de domicílios permanentes urbanos é baixa se comparada aos demais municípios do AMSP e do Estado.

A porcentagem de domicílios particulares permanentes urbanos atendidos por rede geral de esgoto sanitário ou pluvial é ainda mais alarmante.

Gráfico 4 Domicílios com infraestrutura urbana interna adequada – 2000.

Fonte: IBGE – Censo Demográfico. Fundação SEADE

Gráfico 5 Esgoto sanitário – nível de atendimento 2010.

Fonte: IBGE – Censo Demográfico. Fundação SEADE

Com relação à distribuição de renda, o índice de desigualdade/concentração aumentou de 1991 para 2000. Em 1991, os 10% mais ricos do município ganhavam 47 vezes mais que os 40% mais pobres; em 2000, essa relação chegou a 66 vezes¹¹. No mesmo período também cresceram as proporções dos chefes de família nos extremos de riqueza e pobreza, bem como dos que se declararam sem qualquer rendimento¹².

Segundo o PNUD:

O muro que separa o luxuoso condomínio residencial Alphaville dos demais bairros de Santana de Parnaíba (SP) é o retrato mais preciso da desigualdade no Brasil. Do lado de dentro, mora o quinto mais rico da população, com renda per capita de R\$ 3.037. Fora, estão as demais camadas, inclusive o quinto mais pobre, com renda per capita de R\$ 28 e situado dentro da faixa da indigência, que corresponde à renda de R\$ 37,75 (DINIZ; GUEDEZ; MENDES, 2004).

11 Esses dados não foram encontrados para o ano de 2010.

12 Fonte: Plano Diretor do Município de Santana de Parnaíba para o período de 2006 a 2013. Anexo A. 08 – *Renda e Índices de Desenvolvimento Municipais*. Fonte dos dados: IBGE. Censos demográficos de 1991 e 2000.

Tabela 3 Nível de renda domiciliar por estrato da população, 1991, 2000 (em reais)				
Município	Renda per capita média do primeiro quinto mais pobre, 1991	Renda per capita média do primeiro quinto mais pobre, 2000	Renda per capita média do primeiro quinto mais rico, 1991	Renda per capita média do primeiro quinto mais rico, 2000
Barueri (SP)	62,47	44,31	1.269,26	1.791,33
Santana de Parnaíba (SP)	47,37	28,27	2.291,57	3.037,75
São Paulo (SP)	79,73	61,31	1.632,27	2.010,35
Fonte: Atlas do desenvolvimento humano no Brasil				

.....

No mapa de distribuição de renda de Osasco, Barueri e Santana de Parnaíba por Setores Censitários é visível a concentração de riqueza em Santana de Parnaíba e Barueri (**Mapa 8, pág. 75**). Todavia, os setores que apresentam maior renda domiciliar coincidem exatamente com os limites de Alphaville, que, por suas características físicas e sociais próprias, pode ser visto como uma “cidade dentro da cidade”, separado dos municípios sede por muros e equipamentos de segurança, numa alusão a um *apartheid* urbano.

Mapa 8 Valor do rendimento nominal médio mensal por domicílio particular permanente.
Fonte: IBGE, 2010. Autor: Mariana Falcone Guerra.

13 Valor do Índice de Gini de Santana de Parnaíba: 0,73 (próximo das posições de mais alta desigualdade e concentração). Fonte: IBGE (dados do Censo de 2000). No censo de 2010, o Índice de Gini de Santana de Parnaíba caiu para 0,68. Porém, como o novo Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil ainda está em elaboração, não é possível estabelecer uma relação de comparação com outros municípios.

A notável diferença entre ricos e pobres conferiu a Santana de Parnaíba o 35º lugar no *ranking* do maior nível de desigualdade (Índice de Gini) entre todos os 5.507 municípios computados no Censo 2000 do IBGE, e também o primeiro lugar entre os 645 municípios do Estado de São Paulo¹³. O município registra alta desigualdade interna, com situações de extrema precariedade e miséria.

Vê-se, portanto, que o desenvolvimento econômico do município não está associado à “infraestrutura e qualidade de vida que oferece à população”, como diz o ex-prefeito Silvinho Peccioli, mas a altos investimentos em empreendimentos imobiliários como condomínios e loteamentos fechados, conjunto de escritórios, centros empresariais e *shopping centers*.

Santana do Parnaíba exemplifica o que se poderia chamar de nova suburbanização de São Paulo. Seu crescimento não é como a expansão tradicional em direção à periferia pobre e industrial, nem como a dos antigos subúrbios residenciais americanos dos anos [19]50 e [19]60, mas sim um novo tipo de suburbanização dos anos [19]80 e [19]90 que reúne residências e atividades terciárias (CALDEIRA, 2000, p. 253).

Nos mapas seguintes, é possível verificar a diferença entre Santana do Parnaíba e Alphaville, quanto aos níveis de infraestrutura urbana interna adequada: abastecimento de água por rede geral, esgotamento sanitário via rede geral (ou fossa séptica), e lixo coletado.

Mapa 9 Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da rede geral.
Fonte: IBGE, 2010. Autor: Mariana Falcone Guerra.

Mapa 10 Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário, e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial, ou fossa séptica.
Fonte: IBGE, 2010. Autor: Mariana Falcone Guerra.

Mapa 11 Domicílios particulares permanentes com lixo coletado.
Fonte: IBGE, 2010. Autor: Mariana Falcone Guerra.

As condições mais precárias estão presentes no norte de Santana do Parnaíba, onde existem muitas favelas e loteamentos precários. O **Mapa 12** mostra o município dividido segundo a classificação do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (1 equivale ao mais baixo e 6, ao mais alto).

Mapa 12 Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, Município de Santana do Parnaíba.

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000. Fundação SEADE.

1.4.5 Alphaville Barueri

A instalação do empreendimento Alphaville/Tamboré na década de 1970 nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba proporcionou um grande progresso econômico a esses municípios, advindo da arrecadação de impostos, o que, no entanto, não implicou em uma mudança significativa na sua estrutura social e urbana.¹⁴

A execução de um projeto de alto padrão em terras aforadas pertencentes à União, e que não faziam parte do mercado de terras urbanas, resultou em um lucro extraordinário para os empreendedores. O desenvolvimento urbano da região produziu uma nova centralidade conectada ao setor sudoeste de São Paulo pela Rodovia Castello Branco; uma “ilha de urbanidade” em meio a antigas cidades-dormitório.

Aquisições de grandes glebas de terras destinadas de maneira restrita a um segmento da população, além de contribuírem para a expansão da malha urbana, reafirmam o processo de segregação urbana. A operação imobiliária de Alphaville/Tamboré deu origem a vários conjuntos residenciais com vida social autônoma, oferecendo os serviços e os símbolos não existentes em suas redondezas: é proposta à clientela uma “cidade dentro da cidade”, com *shopping centers*, escolas, clubes, centro comercial etc. (SANTOS, 1994).

Existem atualmente em Alphaville e Tamboré 24 agências bancárias, 17 escolas, 5 universidades, 20 igrejas/templos, 70 restaurantes, 4 *shopping centers*, 7 supermercados e duas unidades de atendimento médico: o Medical Care e a Unidade Avançada Albert Einstein. Ao todo, são 23 edifícios comerciais e 46 edifícios residenciais.

Os próximos capítulos referem-se ao estudo de caso de Alphaville Barueri.

14 A relação entre Alphaville e os municípios sede Barueri e Santana de Parnaíba, com relação à arrecadação de impostos e investimentos será discutida no **Capítulo 4, pág. 145**.

Capítulo 2 – Aspectos históricos relacionados à emergência de Alphaville Barueri

2.1 A questão fundiária

Esse capítulo busca resgatar a origem e a trajetória das terras onde foi implantada parte dos loteamentos fechados de Alphaville em Barueri. O objetivo desse resgate é compreender como o processo de lenta apropriação das terras indígenas culminou na implantação de um dos mais conhecidos loteamentos fechados de luxo do Brasil em terras pertencentes à União.

Em um primeiro momento, retomaremos a trajetória das terras onde hoje está localizada parte dos loteamentos fechados de Alphaville, desde a condição de sesmaria até a aquisição das terras pela Construtora Albuquerque & Takaoka no século XX, para entender como as terras indígenas foram aos poucos sendo apropriadas. Romero (1997) afirma que é justamente por existir uma série de contradições na transferência de posse e propriedade dessas terras ao longo dos séculos, que sua apropriação por grupos privados foi favorecida.

Em um segundo momento, buscaremos entender o que consiste a **enfiteuse**, divisão abstrata no regime de propriedade onde 17% do imóvel (equivalente ao domínio direto) pertence à União; e os 83% restante (equivalente ao domínio útil) ao foreiro.

Pesquisar a origem das terras onde hoje se encontram implantados os loteamentos fechados de Alphaville não é tarefa simples, uma vez que os intrincados processos de transferência de posse e propriedade em nosso país têm origem na época das sesmarias, acrescentando a falta de documentação, a demarcação imprecisa das terras no Brasil colônia e a conhecida prática da grilagem.

Essa questão, no entanto, é de suma importância para o pesquisador que se debruça sobre o caso de Alphaville Barueri, pois uma parte considerável dos loteamentos (residenciais 0 até o 4, Centro Comercial e Empresarial) está localizado em terras aforadas pertencentes à União provenientes de um extinto aldeamento indígena. Isso implica no pagamento de **foro e laudêmio**, razão pela qual existem inúmeras ações movidas na justiça por moradores de Alphaville, cujos advogados questionam a versão oficial da origem dessas terras.

As fontes pesquisadas são controversas em determinados aspectos, e se quiséssemos nos aprofundar demasiado nessa questão, esta se constituiria, por si só, uma tese. Por hora, faremos um breve esforço para entender como as terras indígenas foram aos poucos sendo apropriadas, e a trajetória dessas terras até chegar ao ponto que conhecemos hoje.

2.2 O regime de sesmarias e o estabelecimento de aldeamentos

Alphaville e Tamboré estão localizados em uma antiga sesmaria doada aos índios da extinta Aldeia de Pinheiros em 1580, pelo então governador Jeronymo Leitão. Localizadas às margens do rio Tietê, foram inicialmente administradas pelos padres da Companhia de Jesus¹⁵.

Nesse ponto da análise é interessante resgatar a política de estabelecimento de aldeamentos pelos jesuítas, entendida à luz do processo de colonização. Petrone (1965) afirma que os jesuítas foram um dos mais significativos instrumentos do processo de colonização, inserindo gradativamente o indígena na sociedade colonial e organizando o espaço para o avanço do povoamento:

Criaram aquele que se tornou o principal núcleo do povoamento, foram grandemente responsáveis pela reorganização dos quadros demográficos indígenas, fixaram-nos em sítios permanentes, constituindo-se dessa forma, talvez no mais importante elemento de valorização das áreas planaltinas para o processo de colonização (p. 45).

A Companhia de Jesus foi criada a partir do Regime das Missões, que teve seus primeiros passos orientados por Nóbrega e Anchieta. As ordens religiosas, principalmente os jesuítas, tinham como objetivo reunir as populações indígenas e estabelecer aldeamentos para o ensino da doutrina cristã. Também havia o desejo de que os indígenas incorporassem hábitos europeus, principalmente de trabalho, sendo instruídos

15 A fundação da Companhia de Jesus no século XVI pelo espanhol Inácio de Loyola se insere no quadro do movimento da Contra-Reforma. Sua ação missionária visava a reestruturação da Igreja Católica, convulsionada, na época, pela expansão da Reforma Protestante. Os primeiros jesuítas que chegaram ao Brasil fizeram parte da comitiva do primeiro governador geral, Tomé de Souza em 1549. A política de colonização empreendida pela coroa não dissociava a exploração econômica e o domínio político da necessidade da conversão da população tida como “pagã” e da assistência religiosa aos colonos europeus, agora instalados na Colônia. Esta tarefa era considerada fundamental à manutenção da própria ordem política, considerando que neste tempo, o rei personificava não apenas o poder político, mas também o religioso. Ao apoiar a obra da conversão e catequese, ele próprio se convertia em “rei missionário”.

na prática da agricultura e no trabalho disciplinado e regular (FAUSTO, 1998).

Petrone (1965) afirma que o interesse do colonizador, principalmente o jesuíta, na ocupação do Planalto Paulista estava relacionado ao grande contingente indígena ali presente, verdadeiro “viveiro de catecúmenos” (p. 42). Além disso, os jesuítas também perceberam o sentido estratégico dos Campos de Piratininga, com relação ao seu papel dentro dos quadros de povoamento pré-colombiano e em relação às possibilidades de comunicação e expansão para o interior:

[...] os Campos de Piratiniga tinham, para os jesuítas, outro interesse. Eles, talvez mais cedo que quaisquer outros europeus, demonstrando serem possuidores de uma extraordinária visão, perceberam o sentido estratégico desse ângulo no planalto paulista e seu papel dentro dos quadros de povoamento pré-colombiano. Perceberam a função dessa área em relação com as comunicações com o interior, em particular com a mesopotâmia paraguaia. A concentração de esforços desenvolvidos nos Campos de Piratininga não foi, em consequência, fruto apenas dos motivos de atração existentes na própria área. Nela os jesuítas perceberam a existência de importante ponto de apoio para a expansão para o interior, cabeça-de-ponte para as relações com a área central do continente (PETRONE, 1965, p.44).

Entre os séculos XVI e XVII foram fundados próximos à vila de São Paulo os aldeamentos de Pinheiros, São Miguel, Barueri, Guarulhos, Escada, Embu, Itaquaquecetuba, Carapicuíba e Itapecerica. Em torno dos aldeamentos instalaram-se fazendas e vilas

16 A Lei de Sesmarias foi criada em 1375 por D. Fernando I em um contexto de crise da agricultura portuguesa, motivado por guerras, epidemias, fome e êxodo do campo para as cidades. A única forma de assegurar o domínio sob uma terra era lavrá-la e semeá-la. Aqueles que não cumprissem com essa determinação teriam suas terras tomadas e redistribuídas. Assim, a concessão e aquisição de terras eram mediadas pela administração régia, que também fiscalizava o cultivo. O espírito dessa lei foi trazido ao Brasil. As sesmarias foram implantadas no Brasil colônia no início do processo de colonização (1530). A Coroa Portuguesa pretendia a ocupação produtiva das terras, sem no entanto, ter que arcar com os pesados custos que este empreendimento exigia. Desta forma, subdividiu o território brasileiro (que ia do litoral atlântico até a Ilha de Tordesilhas) em faixas de terra e as doou a membros da nobreza portuguesa. Esse deveriam assumir os encargos em troca de determinados benefícios. De conformidade com as leis portuguesas (Carta de Doação e o Foral) os capitães donatários recebiam as capitâneas com o direito de administrá-las em caráter hereditário, mas sem o direito da posse. Através do Foral, estatuto que estabelecia direitos e obrigações dos donatários, figurava o de poder distribuir as sesmarias (isto é, lotes de terra) entre os colonos para melhor fixá-los na nova terra. Segundo Petrone (1965) as sesmarias constituíram-se no instrumento que presidiu à organização da malha fundiária brasileira.

17 Aproximadamente 23 km²

de colonos, “contribuindo, também, para a tessitura daquela que viria se tornar a rede urbana paulista” (PETRONE, 1965, p. 46).

Segundo Verazani (2009), a escolha da localização dos aldeamentos era motivada não só pela proximidade em relação às povoações coloniais: “Além disso, objetivava-se levar os índios para onde seriam úteis, retirá-los de regiões disputadas por frentes pastoris ou agrícolas, transformando-os em elementos de infraestrutura e liberando terras para a expansão econômica da capitania” (p. 25).

Conforme esses aldeamentos iam ganhando população, eram contemplados com uma faixa considerável de terras, as sesmarias¹⁶. As doações possuíam tamanhos variados, as maiores chegaram a ter seis léguas quadradas.¹⁷

Em um primeiro momento, os índios lavravam em uma sesmaria que pertencia aos jesuítas na região de Pinheiros. Com a vinda de um número crescente de indígenas, os jesuítas pediram outra sesmaria para o aldeamento. Essa carta de sesmaria é de 1580 e foi dada pelo então governador Jeronimo Leitão, Governador da capitania. A carta foi validada na Câmara em 1622 e cedeu duas sesmarias: uma para o aldeamento de Pinheiros e outra para o aldeamento de São Miguel. Essas terras passaram a ser propriedade dos aldeamentos, que por sua vez eram administrados pelos jesuítas, tanto no plano espiritual quanto no temporal.

Apesar de não estarem preocupados em salvaguardar a cultura indígena¹⁸, os jesuítas tinham o mérito de tentar proteger os índios da escravidão pura e simples imposta pelos colonos, que tinham necessidade de mão de obra para suas propriedades rurais.

Parte considerável dos primeiros colonos europeus fixaram-se no Planalto mediante a concessão de sesmarias. Embora ligados a uma vila¹⁹, esses povoadores estariam voltados para as atividades rurais. Na região do planalto, diferente da faixa litorânea (onde se praticava uma atividade agrária para exportação) montou-se uma economia de subsistência. O isolamento e a precariedade nos contatos com o exterior, e mesmo com outras partes da colônia, estimulou a organização de unidades rurais autárquicas: a fazenda produzia alimentos, materiais para construções, utensílios agrícolas, mobiliário, vestuário entre outros. Sem recursos para adquirir o escravo negro, os colonos recorriam à mão de obra indígena.

A necessidade de defesa também levou à utilização do indígena pelo colono. A presença do colonizador europeu implicou na ocupação de terras, destruição da vegetação, e reorganização dos quadros do povoamento, acarretando repercussões profundas no modo de sobrevivência indígena. A maior parte tentou fugir para as matas do interior. Outros partiram para o confronto direto. Muitas vezes o colono procurava conquistar a confiança do indígena para usá-lo como instrumento de defesa contra outras tribos ou grupos indígenas. “Conseguir a amizade de indígenas, ou então escravizá-los, foram formas encontradas para garantir a estabilidade do povoamento” (PETRONE, 1965, p. 62).

18 Nóbrega chegou a escrever que os índios eram “cães em se comerem e matarem, e são porcos nos vícios e na maneira de se tratarem” (BRANDÃO, 2000).

19 Os núcleos urbanos ou vilas ficaram limitados nesse período a modestas (porém importantes) funções político-administrativas e religiosas.

.....

Desta forma, desde o início instalou-se um clima tenso entre os colonos e os missionários religiosos. As leis do Reino condenavam a escravidão indígena, mas a própria Coroa, ao longo dos tempos, adotou uma política ambígua em relação à questão. Na verdade, a mão de obra indígena era vista como uma importante ferramenta para ocupar as extensas áreas da colônia. Foram inúmeros os atos, provisões, cartas régias etc., que caracterizaram uma legislação bastante mutável e confusa. Ora era decretado o cativeiro, ora a liberdade, ora um meio-termo, em um verdadeiro vaivém em função dos interesses políticos e econômicos em voga.

O fato dos aldeamentos serem reservatórios de mão de obra repercutia em seus quadros demográficos, tanto numericamente quanto na composição. Os homens adultos eram continuamente solicitados para trabalhos fora da comunidade para serviços oficiais (ora para colonos, ora para jesuítas ora para a Coroa), restando principalmente crianças, velhos e viúvas sobrecarregados com as tarefas que envolviam a subsistência.

Nesses serviços, os homens desempenhavam os mais diversos tipos de atividades em troca de remuneração irrisória. Na maioria das vezes, sequer retornavam para suas comunidades, ficando o funcionamento dos aldeamentos a cargo das mulheres, que também deveriam criar os filhos, para que, quando crescessem, pudessem servir ao rei (VERA-ZANI, 2009, p. 28).

Em 1640, em decorrência dos conflitos de interesses em torno da questão indígena,

20 Em 1580, Felipe II da Espanha anexou a Coroa Portuguesa ao seu reino (União Ibérica – 1580 a 1640). Nesta época, a Coroa Espanhola estava em guerra com os holandeses, que acabaram por conquistar sua autonomia em relação à Espanha. Em represália, Felipe II embargou todo o comércio holandês nos portos portugueses e brasileiros, impedindo sua participação no mercado açucareiro. Esta ocorrência motivou a invasão pelos holandeses das principais regiões produtoras de açúcar no Brasil, bem como dos portos africanos fornecedores de escravos (São Tomé e Angola). A solução de emergência para o problema da interrupção do fluxo de escravos para o Brasil foi o emprego da escravidão indígena através das bandeiras de apresamento pelos bandeirantes paulistas. Com a normalização do tráfico de escravos negros e a decadência do movimento apresador, os bandeirantes começam a se empenhar na busca de metais e pedras, iniciando o ciclo das bandeiras de mineração.

que recrudesceram após a organização das bandeiras de apresamento²⁰ e o movimento entradista, os jesuítas são expulsos de São Paulo pela primeira vez. Voltaram em 14 de maio de 1653 sob a condição de não mais administrar os aldeamentos. A partir da expulsão dos jesuítas, os aldeamentos entram em progressivo declínio, com a transferência de seus integrantes para fazendas particulares (muitas vezes à força) e invasão das terras, levando à fuga da população e o aumento do processo de esvaziamento populacional. A maneira comumente usada pelos colonos para tomarem posse das terras indígenas era através da introdução de tropas de animais que destruíam as plantações, tornando ainda mais difícil a subsistência do indígena, que se via forçado a buscar meios de sobrevivência fora do aldeamento e da comunidade. Como consequência, muitos aldeamentos foram considerados extintos, e transformados em vilas ou freguesias.

Pela Lei de Sesmarias, a única forma de assegurar o domínio sob uma terra era lavrá-la e semeá-la. Aqueles que não cumprissem com essa determinação teriam suas terras aforadas a terceiros. Com a saída em massa dos indígenas para a prestação de serviços oficiais, as terras dos aldeamentos não podiam ser cultivadas como antes, até pela sua grande extensão. Esse argumento foi usado para justificar os aforamentos que passaram a ser feitos aos moradores das proximidades dos aldeamentos, que ocupavam os limites imprecisos dessas terras. As Câmaras municipais, que passaram a administrar os aldeamentos após a expulsão dos jesuítas, eram coniventes com essas práticas e também disputavam o controle das terras indígenas.

Em meados do século XVIII, buscando alternativas para diminuir os conflitos

entre colonos e indígenas, o Marquês de Pombal²¹ adota uma política de aproximação de índios e brancos. Ao contrário do que pretendiam os jesuítas, Pombal acreditava que os índios não deveriam ser segregados do restante da sociedade colonial, e agiu no sentido de integrá-los. Assim, estabeleceu que os aldeamentos com um determinado número de famílias deveriam ser elevados à categoria de vilas e suas terras repartidas entre suas populações. Como consequência, houve um aumento da ocupação das terras indígenas por populações brancas ou mestiças, na condição de meeiros, posseiros e foreiros. Além disso, o estímulo aos casamentos interétnicos criou uma população mestiça livre, que passou a ser arrolada nas listas de povoação não mais entre os indígenas, mas entre pardos e brancos. A partir dos aldeamentos surgiram freguesias e vilas, integrando-se à rede urbana colonial.

Em 1798 o então governador Melo Castro e Mendonça nomeou José Arouche de Toledo Rendon para fazer um levantamento e análise dos aldeamentos remanescentes, pois havia notícias de que a maior parte das terras indígenas havia sido aforadas. Rendon apresentou o estudo finalizado em 1802 já para o novo governador, o Capitão-General Antonio José de Franca e Horta. As principais conclusões do estudo foram que os aldeamentos se encontravam despovoados e decadentes pelo fato da mão de obra indígena ser continuamente solicitada. Os descendentes dos índios que já estavam integrados ao restante da população aparentemente eram mais prósperos, ao contrário dos que ficaram segregados nos aldeamentos. Estes deveriam ser extintos e transformados em freguesias. Suas terras deveriam ser destinadas ao uso comum das povoações e os dire-

21 O Marquês de Pombal (1699–1782) foi ministro do rei de Portugal Dom José I.

tores deveriam ser demitidos das administrações. O Governador acatou praticamente a totalidade das sugestões de Rendon e extinguiu os aldeamentos de São Paulo.

Através do Decreto 426 de 24 de julho de 1845, chamado “Regulamento acerca das Missões de Catechese e Civilização dos Índios”, foi feita uma última tentativa de reestruturar os antigos aldeamentos ao cargo dos presidentes de províncias. Em São Paulo os aldeamentos de São Miguel e de Barueri foram retomados. Na prática porém, nada foi feito no sentido de melhorar as condições de vida das populações nos aldeamentos e estes permaneceram em uma condição de precariedade.

Um novo estudo é encomendado para Joaquim Machado em 1854, para verificar as condições de vida dos índios e de seu patrimônio nos aldeamentos. Aqueles que não contassem com a presença indígena, seja por expulsão, espoliação, ou miscigenação, deveriam ter suas terras devidamente incorporadas aos próprios nacionais. Nessa época, muitos desses aldeamentos só existiam nominalmente, e as autoridades referiam-se a eles como aldeamentos extintos, tornando suas terras passíveis de aforamento.

Ao longo do século XIX surgem várias leis que permitem o aforamento dessas terras, contribuindo para o processo de extinção dessas comunidades.

Câmara (1995) entende o aldeamento indígena como um elemento estratégico para o avanço da colonização: em um primeiro momento os índios eram retirados dos seus territórios originais para disponibilizar espaços para a expansão da ocupação e facilitar o acesso do colono aos novos territórios. Em um segundo momento os índios eram reunidos em aldeamentos, aos quais cabia a concessão de sesmarias (restringindo-

.....

-os portanto, aos limites territoriais dessas doações). Por fim, dava-se a ocupação pelos colonos das terras concedidas aos índios. Muitas vezes essa ocupação era violenta, em conflitos abertos entre colonos e indígenas. Em outros casos era gradual e sem resistência, visto que os índios pelas diversas razões (doenças, aprisionamento para atuarem nas missões bandeirantes etc.) sofreram uma drástica queda demográfica.

Os processos sociais de exclusão dos indígenas com base na política de terras compreendiam três momentos: no primeiro, os descimentos e reduções; no segundo, os processos legais de concessão de sesmarias aos aldeamentos; e no terceiro, o esbulho ou simples ocupação das terras concedidas (CÂMARA, 1995, p. 218).

2.3 Aldeamento de Barueri

Apesar de existirem poucos documentos que comprovem a origem do Aldeamento de Barueri, é provável que tenha surgido através da doação de uma sesmaria de seis léguas em quadra doada aos índios da aldeia de Pinheiros e Barueri pelo então governador Jeronymo Leitão em 1580. Há indícios que essas terras deram origem a outros aldeamentos, como Carapicuíba.

A jurisdição administrativa do Aldeamento de Barueri pertencia à Vila de São Paulo. Todavia, estava mais próximo da Vila de Parnaíba, o que estimulava o interesse dos parnaibanos de tomar posse das terras indígenas e fazer uso de sua mão de obra.

Também foi alvo de disputas entre as Câmaras de São Paulo e Parnaíba, até pelo fato de ser um dos mais populosos da capitania.

Segundo Verazani (2009), outro fator que provocou conflitos envolvendo a área relacionava-se a sua localização em meio a uma das principais zonas de produção de trigo da capitania, o que provocava a contínua requisição de trabalho indígena nas fazendas vizinhas. Suas terras também eram alvo de cobiça dos produtores de trigo, que necessitavam de grandes dimensões de terras para ampliar a produção.

Os padres que administravam o aldeamento, além de serem os principais proprietários de terras em meio à zona de produção de trigo, também eram produtores e tinham acesso privilegiado à mão de obra indígena. Isso despertou a ira dos colonos, que apelaram à Câmara Municipal paulista pedindo a remoção dos jesuítas, pois não podiam competir com sua produção. Em 1633, sem obterem a resposta que consideravam adequada por parte da Câmara Municipal, um grupo de colonos vizinhos invadiu o aldeamento e os expulsou, alegando que os religiosos impediam o acesso à mão de obra indígena, contrariando a finalidade original dos aldeamentos.

A partir do século XVIII, quando a posse efetiva passou a ser um fator importante para aquisição da posse legal da terra, o colonizador avançou sobre as terras indígenas. A consequência, como já foi dito, foi a decadência dos aldeamentos, com a diminuição do seu contingente populacional e a miscigenação, fatores que justificariam os aforamentos.

Em 1739 a família Penteado, na pessoa de Francisco Rodrigues Penteado, adquire dos Beneditinos (religiosos que administravam a área após a expulsão dos jesuítas) o

título de aforamento de parte do Aldeamento de Barueri. É provável que essa família já estivesse ocupando uma parte dessas terras e pediu o aforamento para legalizar a situação das mesmas. Existem referências documentais a esse aforamento:

Aforei a Francisco Rodrigues Penteado, como Superior da Aldeia de Pinheiros, o sítio Tamboré, com todos os seus cultivos, que é desde a barra de um córrego chamado Rio do Mico, e daí acompanhando o mesmo córrego até o Ribeirão Itaú até dar em um Pinheiro Velho, e daí tomando por um Ribeiro acima até beirar os cultivados das capoeiras do Coronel Jeronymo Pedroso de Barros, e daí endireitando para um morro chamado Porto do Tamboré, pagando de foro por ano cinco patacas, e por assim ser verdade passei esta de minha letra e sinal. Aldeia de Pinheiros, 31 de maio de 1739. Frei Antônio de Santa Maria, Superior Missionário. Confirmo o aforamento da mesma forma que foi passado. – São Paulo, 3 de maio de 1740. Frei Antônio da Madre de Deus, dom Abade de São Paulo. (SOCIEDADE ALPHAVILLE TAMBORÉ, 2008).

Verazani (2009) afirma que, embora a documentação do aforamento referir-se ao Aldeamento de Pinheiros, é provável que parte dessas terras também abrangessem as terras do Aldeamento de Barueri. Para justificar seu ponto de vista, a autora cita documentação existente na Gerência Regional do Patrimônio da União de São Paulo (GRPU-SP), onde consta que as delimitações entre os aldeamentos de Pinheiros e Barueri eram imprecisas, pois receberam em conjunto uma doação de sesmaria de 6 léguas quadradas em 1580 de Jeronymo Leitão, as quais (até pela sua grande extensão)

nunca foram medidas. Santos (1994) também acredita nessa possibilidade. Acrescenta ainda que as terras adquiridas por Francisco Rodrigues Penteado estavam mais próximas do núcleo original do Aldeamento de Barueri do que de Pinheiros²².

Em 1809 a igreja de Nossa Senhora da Escada do Aldeamento de Barueri passou a capela filial de Parnaíba. Nessa época Barueri encontrava-se descaracterizado enquanto aldeamento indígena. Com predominância da população parda, passou a receber a denominação de povoado. A vila de Parnaíba, em processo de adensamento populacional e avanço territorial incorporou o aldeamento como sua freguesia.

Verazani (2009) cita um trecho interessante do ato de passagem do aldeamento para freguesia vinculada à Vila de Parnaíba de 1809, que registra a ausência do elemento indígena e a presença da família Penteado ambicionando suas terras:

Por provisão régia pelo Exmo. e Revmo. Senhor Bispo D. Mateus, me foi mandado tomar posse dessa igreja, como filial dessa matriz, sendo fregueses os índios as igrejas, em cujos territórios existissem; o que se tem cumprido: poucos índios residem nesta Vila e, dispersos por vários lugares. Tem essa Capela o cercado de terras; de um lado o rio Tietê, em cuja margem está ela edificada, de um outro lado um valo; aqui plantei os restantes índios; tem também um pasto dividido e valado para os animais. [...] Presentemente são oprimidos ali os pobres índios pelos herdeiros do Capitão Bernardo Leite Penteado, que se querem fazer senhores da terra e campos da vizinhança da Aldeia até a cercanhança da Aldeia o cercado dela, esbulhando a antiga aldeia de suas terras, e logradouros²³ (VERAZANI, 2009, p. 82, grifo nosso).

22 Essa versão também é adotada pelos técnicos do Serviço do patrimônio da União, que concederam duas entrevistas para esse trabalho.

23 Livro Tombo da Paróquia de Parnaíba, doc 120, CMSP. Citado por Verazani (2009, p. 82)

Na última década do século XIX, embora as terras aforadas à família Penteado estivessem regularmente inscritas na União e o processo estivesse legalizado (inclusive com a cobrança de foro), o governo brasileiro quis retomá-las para uso militar, mas perdeu por decisão do Supremo Tribunal Federal, sendo condenado a restituir a Antonio Álvares Leite Penteado, representante do espólio de Bernardo José Leite Penteado, a área da Fazenda Tamboré, exatamente porque a referida área havia sido aforada a ele.

Provavelmente existiam outras terras próximas a essa que eram aforadas. A Constituição de 1891 passou as terras devolutas para os Estados, mas havia muita dificuldade para identificar o que era e o que não era aforado. Os outros aforamentos, por uma série de razões, se perderam com o tempo. Acabaram sendo incorporados como terras devolutas para o Estado, que fez uso dessas terras conforme suas necessidades (grande parte como uso militar ou ferroviário). Como a Fazenda Tamboré ficou várias décadas sob pendência judicial, cuja decisão procedeu-se somente no século XX (1918), essas terras permaneceram como terras da União sendo perdidas e, no caso, esta acabou perdendo em favor da família Penteado.

Na década de 1970 a família Penteado decidiu comercializar a Fazenda Tamboré. A Construtora Albuquerque & Takaoka S.A., após ter tido acesso às informações a respeito da possibilidade de negócio dessas terras, associada à Jubran Engenharia, Comércio e Indústria, adquiriram através do Serviço do Patrimônio da União (SPU) o direito de utilização de uma parte destas terras através do pagamento de foro, sob o regime de enfiteuse. Na década de 1980, foi desmembrada outra parte deste sítio para o estabelecimento de

outro empreendimento residencial de alto padrão: o Residencial Tamboré.

Para transferir o título de aforamento para a Construtora Albuquerque & Takaoka bastou a família Penteado comprovar estar em dia com as obrigações para com a União (pagamento de foro e recolhimento do laudêmio).

Nesse ponto da análise seria interessante entender melhor em que consiste o regime de enfiteuse. No próximo item abordaremos esse conceito com base nos artigos do Código Civil.

2.4 O regime de enfiteuse

Segundo informações obtidas no SPU (Serviço de Patrimônio da União), a *enfiteuse* é uma divisão abstrata no regime de propriedade, onde 17% do imóvel, equivalentes ao domínio direto, pertencem à União, e os 83% restantes relativos ao domínio útil (ou utilizável) são do ocupante titular do aforamento, mais conhecido como foreiro (pessoa que paga o foro). O foro é uma taxa de 0,6% sobre o valor de avaliação do imóvel. A somatória do domínio direto e do domínio útil equivale ao domínio pleno ou propriedade.

A enfiteuse é regulada pelos artigos 678 e 679 do Código Civil de 1916²⁴:

Art. 678. Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou empraçamento quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui à outro o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro,

24 O instituto da enfiteuse não foi regulado pelo Código Civil de 2002. No entanto, em razão da possibilidade deste contrato ser perpétuo, as regras que regulam a enfiteuse são aquelas estabelecidas no Código Civil de 1916.

25 Atualmente não é permitida a constituição de uma enfiteuse, contudo, os contratos firmados até 10 de janeiro de 2003, antes da vigência do Código Civil de 2002, serão regulados pela antiga lei civil. No art. 2.038 do Código Civil de 2002 há uma referência à utilização das regras do código anterior para disciplinar o instituto:

26 Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

.....
anual, certo e invariável.

Art. 679. O contrato de enfiteuse é perpétuo. A enfiteuse por tempo limitado considera-se arrendamento, e como tal se rege.

A enfiteuse seria “o mais amplo dos direitos reais sobre coisas alheias”, desde que seja realizado em terras não cultivadas ou terrenos que se destinem ao aproveitamento para construção de edificações (Art. 680).

Esse tipo de contrato originou-se na Grécia antiga, sendo posteriormente transferido para o direito romano. Durante muitos séculos foi largamente utilizado segundo dois objetivos: garantir a segurança dos arrendatários para cultivarem as terras do Estado sem correrem o risco de perdê-las, e prender o trabalhador à terra, principalmente onde interessava para o Estado uma política de colonização, não dispondo de recursos para tanto.

A grande dificuldade de entender o contrato de enfiteuse está no limite tênue que este impõe entre *posse perpétua* e *propriedade*. Assim, é como se uma pessoa possuísse todos os direitos de proprietário, mas não o é. Exemplificando, o morador de Alphaville que construiu sua casa em um terreno do qual teoricamente não é dono tem direito perpétuo sobre o mesmo, desde que realize o contrato de enfiteuse e cumpra as regras estipuladas pela lei, cabendo destacar o pagamento do foro anual (taxa de 0,6% sobre o valor de avaliação do imóvel), o pagamento do laudêmio (taxa de 5% sobre o valor de avaliação do imóvel, em caso de alienação do bem) e o pagamento de impostos e ônus. Cumpridas as regras, o foreiro tem direito a usufruir do bem enfiteutico sem destruir-lhe

.....

a substância, tirando do imóvel todas as vantagens que forem de seu interesse (dentro dos limites estabelecidos pela lei); e, em caso de morte, transmitir os bens enfitêuticos aos herdeiros, sem necessidade de autorização.

Nessa linha cabe portanto, destacar dois agentes:

- O foreiro, que detém o domínio útil (mas não o direto) ou seja, detém a posse da terra mas não sua propriedade.
- O senhorio, neste caso personificado pela União, que detém o domínio direto das terras, ou seja, sua propriedade.

O que basicamente os diferencia é algo de extremo valor para essa discussão. Diferenciar posse e propriedade se faz necessário quando o objetivo é entender como a propriedade do solo vai sendo transferida para o âmbito da economia privada. Ao longo da história brasileira, a posse, em especial a posse de terras públicas, tornou-se gradativamente propriedade privada daqueles que detém maior poder econômico e político.

Essas terras nunca mais voltarão ao domínio do Estado e nem tampouco serão comercializadas a um preço justo, principalmente porque a União, na prática, sempre abre mão do direito de preferência a favor do foreiro, no caso de ocorrer a devolução ou venda das terras, o que provavelmente nunca irá ocorrer (ROMERO, 1997, p. 59).

O Novo Código Civil Brasileiro (2002) define muito vagamente apenas o conceito de posseiro como sendo “aquele que tem de fato, o exercício, pleno, ou não, de algum

dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade” (Art. 1.196). Encarada dessa forma, a posse pode dispor de alguns poderes peculiares à propriedade.

Segundo Diniz²⁷, citado por Romero (1997) em sua tese, há três posições divergentes entre os autores que trabalham com a questão da posse: a primeira a sustenta como um fato. A segunda como um fato e um direito. Finalmente, a terceira coloca a posse como um direito ou interesse juridicamente protegido.

Estas distinções, na verdade, implicam em uma questão mais profunda, manifestada nas diversas formas em que foram apropriadas as terras públicas no Brasil, portanto, colocar a posse como direito e fato reflete a necessidade de se garantir a posse da terra, mesmo quando sua origem é duvidosa (DINIZ, 1993 apud ROMERO, 1997, p. 63).

Como a construtora possuía apenas o direito de posse e não de propriedade, o que foi vendido aos moradores é o direito à posse do terreno. Por esse motivo, os questionamentos acerca da origem das terras e a insatisfação em ter que pagar impostos como o foro e o laudêmio são frequentes entre os moradores. Segundo o portal imovelweb, são estimados aproximadamente 20 mil processos de moradores de Alphaville contra a cobrança de foro e laudêmio. Existe inclusive uma comissão formada por moradores, a “Comissão Contra o Aforamento” atrelada à Associação Residencial e Empresarial Alphaville (AREA), que organiza as ações voltadas à extinção dos impostos devidos à União.

Segundo técnicos do Serviço de Patrimônio da União (SPU), Alphaville é uma

27 DINIZ, M. H. Curso de direito civil brasileiro. Ed. Saraiva – 7ª Edição. São Paulo, 1993.

grande fonte de receita pela cobrança dos foros e taxas de ocupação e transferência. Porém, a gestão dessa carteira imobiliária exige uma certa prioridade de recursos humanos do órgão, pois qualquer pedido administrativo por parte dos advogados de Alphaville que não é atendido no prazo costuma gerar demandas judiciais.

Os moradores, por sua vez, alegam que a cobrança das taxas é abusiva, visto que já pagam os demais impostos municipais. A taxa de laudêmio de 5% sobre o valor de avaliação do imóvel, na ocasião da transferência do bem, tem um impacto expressivo na comercialização dos imóveis. Como o valor de mercado desses imóveis é alto, muitas vezes os compradores não recolhem esse imposto. Há casos de imóveis transmitidos mais de duas vezes que nunca tiveram o laudêmio regularizado, o que significa que seus detentores não têm escritura definitiva.

A AREA estimula os moradores a entrar com ações judiciais questionando a cobrança. No *site* da associação, o *link* “Aforamento em Alphaville/Tamboré”, contém um documento que resume a argumentação dos advogados:

Não se nega que referidas áreas foram, em sua origem, ocupadas pelos índios (aliás, qual terra não o era antes de 1.500?). Ocorre que, em 21 de outubro de 1850, os aldeamentos indígenas foram extintos, através da ordem nº. 44 expedida pelo Governo Imperial.

Com a extinção dos aldeamentos, somente por previsão na Constituição Federal é que referidas áreas poderiam ser consideradas como pertencentes à União Federal (ou aos Estados ou Municípios).

.....

Como não tem abrigo na Constituição, a União Federal busca arrimo no Decreto-Lei n.º 9.760, de 1946, que dispôs que os “terrenos dos extintos aldeamentos de índios” passaram a ser caracterizados como “bens imóveis da União”.

Ora, um Decreto-lei (que se aproxima da Medida Provisória nos dias de hoje) não poderia instituir normas de estruturas do Estado pelo simples fato de que, quando se tratar do “Pacto Federativo” (estrutura do Estado brasileiro) só pode ser imposta pela Constituição Federal. Ocorre que, exceto alguma situação específica, nenhuma Constituição veio, mesmo durante o regime militar, a acolher a hipótese de que as terras situadas em aldeamentos indígenas fossem da União Federal.

Há um outro argumento importante: o contrato de enfiteuse tem que ser por escrito para ter existência legal, sendo que, pelo art. 6º do Decreto-Lei nº. 95.760, de 01 de março de 1988, o Serviço de Patrimônio da União (SPU) tem a obrigação de, quando solicitada, fornecer cópia autenticada de tal documento (NEDER, 2005).

Já segundo a União, a decisão quanto a manter o aforamento da antiga Fazenda Tamboré não foi sua, e sim do Supremo Tribunal Federal, que em 1918, obrigou a União a restituir a Antonio Álvares Leite Penteado, representante do espólio de Bernardo José Leite Penteado, a área da Fazenda Tamboré. Segundo os técnicos do SPU, a decisão do STF sacramentou o título de terra aforada.

Maricato (2008) afirma que ter parte dos loteamentos implantados sobre terras da União não é o único fator de distorção em Alphaville. Acrescenta a isso o fato de terem suas portarias e muros mantidos com base na ilegalidade, uma vez que foram loteados com base na Lei Federal 6.766, de 1979, e não pela que rege os condomínios, a Lei Federal 4.591, de 1964:

A ilegalidade da propriedade da terra urbana não diz respeito só aos pobres. Os loteamentos fechados que se multiplicam nos arredores das grandes cidades são ilegais, já que o parcelamento da terra nua é regido pela lei federal 6766, de 1979, e não pela que rege os condomínios, a lei 4591, de 1964. O primeiro e mais famoso dos condomínios — o de Alphaville, em São Paulo — tem parte de suas mansões sobre terras da União. Moram em loteamentos fechados juízes, promotores do Ministério Público, autoridades de todos os níveis de governo. Eles usufruem privadamente de áreas verdes públicas e também vias de trânsito que são fechadas intramuros. Para viabilizar a privatização do patrimônio público, na forma de um produto irresistível ao mercado de alta renda, há casos de prefeituras e câmaras municipais que não tubearam em se mancomunar para aprovar leis locais que contrariam a lei federal. Ou seja, aprova-se uma legislação ilegal, bem de acordo com a tradição nacional de aplicação da lei de acordo com as circunstâncias e o interesse dos donos do poder (MARICATO, 2008).

Como os residenciais de Alphaville não são condomínios e sim, loteamentos, aprovados pela Lei Federal 6.766, de 1979, cujo sistema viário é público, não poderiam ser

28 A discussão sobre o fechamento de ruas e trechos urbanos como estratégia de segurança é realizada no Capítulo 4.

Fig. 4 Exemplo de escritura de imóvel situado na parte de Alphaville que compreende o aforamento.

Em destaque:

“Proprietário do Domínio Direto: UNIÃO FEDERAL.

Proprietário do Domínio Útil: CONSTRUTORA ...”

implantados muros ou portarias que restringissem o acesso de pessoas²⁸. A SIA conseguiu junto às prefeituras municipais de Santana de Parnaíba e Barueri a Concessão do Direito Real de Uso das portarias, prédios administrativos e áreas de lazer localizados no interior dos residenciais (Lei Municipal nº 2.071 de 06/03/1998 de Santana de Parnaíba).

As prefeituras municipais, que deveriam impedir o fechamento de ruas e áreas públicas, aprovam leis municipais que contrariam a lei federal porque estão interessadas nos impostos advindos desses empreendimentos. Nas palavras do prefeito de Carapicuíba, Sérgio Ribeiro Silva (na ocasião do embargo da obra de implantação do Alphaville Granja Viana por suspeita de crime ambiental), “É um orgulho ter esse condomínio de grife em uma cidade com 140 favelas” (BATISTA, 2009).

Em um país em que a dificuldade de acesso à terra regular para habitação é uma das maiores responsáveis pelo crescimento de favelas e loteamentos ilegais nas periferias, e onde apenas 30% da população tem acesso ao mercado formal de habitação, surpreende o fato de parte de Alphaville estar localizado justamente em terras aforadas pertencentes à União.

O fato de serem terras aforadas beneficiou os empreendedores, pois puderam adquiri-las por um preço inferior, direcionando os recursos para a construção de uma infraestrutura que valorizou ainda mais o capital investido.

No próximo item nos aprofundaremos nos fatos históricos que antecederam a implantação do empreendimento Alphaville Barueri.

2.5 A política habitacional do governo militar e a crise imobiliária da década de 1970

O lançamento do empreendimento Alphaville em 1974 está relacionado à crise que abalou o setor imobiliário no início da década de 1970. A Construtora Albuquerque & Takaoka, que tradicionalmente lançava seus edifícios de apartamentos via Sistema Financeiro de Habitação (SFH), atravessava sérias dificuldades econômicas, dado o número de unidades em estoque.

Para prosseguir com a análise dos processos que influenciaram a implantação do empreendimento Alphaville é interessante portanto, rememorar os fatos históricos relacionados à política habitacional do governo militar (1964 a 1984).

A década de 1960 caracterizou-se como um período de desaceleração da economia e instabilidade financeira, com queda do PIB acentuada até 1977.

Com o golpe militar de 1964, é redefinido o padrão de intervenção estatal na sociedade e na economia, e é adotada uma política social regressiva baseada no arrocho salarial, na diminuição da estabilidade de emprego e na contenção de gastos públicos com finalidades sociais.

Em 1964 é criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), instituição oficial de crédito imobiliário que se destinava a estimular o setor da construção civil, através de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). De um lado, a criação do BNH atendeu a uma antiga reivindicação dos empresários do setor imobiliário. De

.....

outro lado, acreditava-se que através da reativação da indústria da construção civil seria possível recuperar a economia.

Também havia a necessidade de dar provas da capacidade do novo governo em atender demandas populares e resolver problemas sociais. Em um período marcado pelas tensões nas favelas e migração para as cidades, a questão urbana entrou no centro dos debates, e era necessário ao governo ganhar legitimidade junto aos setores populares. “Tanto o IBRA [Instituto Brasileiro de Reforma Agrária] quanto o BNH, aquele no campo, este nas cidades, faziam parte de elaborada estratégia destinada a ‘esfriar’ as massas, e, se possível, obter delas o apoio” (AZEVEDO, 1982, p. 59).

A política habitacional era vista, entre outros aspectos, como forma de atingir uma certa “estabilidade social”. Nas palavras do ministro Roberto Campos, “[...] o proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem” (Idem).

O BNH representava uma inovação na política habitacional por diversos motivos. Em primeiro lugar, por ser um banco. Em segundo lugar, pelos financiamentos concedidos serem acompanhados de um mecanismo de compensação inflacionária, a correção monetária. Em terceiro lugar, por articular o setor público (na função de financiador principal) com o setor privado, a quem competia a execução da política habitacional.

Do exposto, depreende-se um complexo quadro de relações entre o Estado e o setor privado. Ao primeiro cabe ditar as regras do jogo, estabelecendo as condições de acesso à habitação através de deci-
.....

.....
sões sobre as exigências de renda familiar, prazos, juros, e sistemas de amortização. Compete-lhe ainda regular o mercado, credenciando instituições para atuar como seus agentes e determinando os índices da remuneração da poupança voluntária. Além do papel regulador, o Estado atua como provedor e avalista dos recursos necessários aos empreendimentos imobiliários (AZEVEDO, 1982, p. 65).

Em 1965 é criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) resultado da criação das Associações de Poupança e Empréstimo e das Sociedades de Crédito Imobiliário, da incorporação das caixas econômicas estaduais à Caixa Econômica Federal, da instituição do FGTS e da criação das cadernetas de poupança.

O SFH criou uma condição extremamente favorável ao setor imobiliário. Até então, a ação do incorporador era limitada pela inexistência de um instrumento capaz de centralizar poupanças para financiar empreendimentos. O SFH passa a cumprir esse papel e consolida definitivamente a incorporação imobiliária como forma empresarial de produção da moradia. Inúmeras empresas imobiliárias são criadas, e outras já existentes conhecem um extraordinário crescimento.

Paralelamente à criação do BNH, entraram em funcionamento as Companhias Habitacionais (Cohabs). Atreladas ao SFH, as Cohabs eram o agente promotor do BNH para o mercado popular de 1 a 5 salários mínimos. Na fase de implantação (1964 a 1969) essa faixa de renda foi privilegiada.

As construções dos conjuntos habitacionais das Cohabs eram feitas através de

.....

empreiteiras privadas e os custos eram transferidos integralmente aos compradores. Nesse tipo de empreendimento, a margem de lucro das construtoras era menor e os ganhos de comercialização, irrisórios. A lógica empresarial que ditava a produção das moradias na nova política habitacional dificultava o acesso às mesmas pelas classes de baixa renda. O BNH foi, aos poucos, diminuindo a produção para essa população, o que significa dizer que foi gradativamente afastando-se de suas finalidades originais.

As dificuldades das famílias de baixa renda começavam já no critério de seleção e eram acirradas pela dura correção monetária que presidia o estabelecimento dos conjuntos habitacionais. Essa correção, ao mesmo tempo em que impedia a descapitalização do Banco, tornava o sistema inacessível aos mais pobres.

A inadimplência, o abandono e os atrasos nas prestações decorriam não só da dificuldade de pagamento, mas também como protesto pela ausência de condições mínimas de infraestrutura. Muitos conjuntos entregues padeciam de más condições físicas e sofriam rápida deterioração.

A experiência dos primeiros anos tinha mostrado que não bastava apenas construir casas: era preciso dotá-las de infraestrutura adequada. Os conjuntos habitacionais eram alvos de críticas precisamente por lhes faltarem esses requisitos (AZEVEDO, 1982, p. 65).

Para tentar sanar os pontos fracos do sistema, o BNH passou a caminhar na

.....

direção de uma política urbana, atuando nas áreas de saneamento e abastecimento de água, transporte, uso racional do solo urbano e combate à especulação imobiliária. Conforme essas novas funções urbanas ganhavam espaço, gradativamente diminuía as aplicações nas atividades tradicionais, ligadas ao setor habitacional.

De 1969 a 1974, o BNH diminuiu significativamente sua participação em programas habitacionais. O que mais contribuiu para isso foi o enfraquecimento financeiro das Cohabs, devido ao aumento dos índices de inadimplência que pressionava as prestações para baixo. O número de financiamentos caiu para menos da metade. Nesse momento, os investimentos para as camadas médias tornavam-se mais vantajosos, dada a possibilidade de cobrança de juros mais elevados e a existência de uma menor inadimplência.

Surpreendentemente, em 1974, há uma fase de revigoramento das Cohabs. As inadimplências diminuíram e o número de unidades financiadas no mercado popular superou o do mercado médio. Dois fatores conjugados explicam esse fenômeno, que naturalmente não está ligado a uma melhora na condição econômica do trabalhador de baixa renda. Em primeiro lugar, as Cohabs passaram a privilegiar as faixas mais altas do mercado popular (3 a 5 salários mínimos) no processo de escolha dos futuros mutuários. Em segundo lugar, o aumento expressivo dos imóveis fez com que alguns setores da classe média baixa passassem a ver as Cohabs como alternativa de moradia, pois os juros eram baixos e parte da construção era financiada pelas prefeituras (infraestrutura ou terreno). Assim, esses imóveis passam a ser valorizados no mercado e a figura do inadimplente diminuiu consideravelmente, pois era possível alugar o imóvel por um

.....

.....

preço maior que o da prestação ou mesmo repassá-lo, obtendo lucro com o ágil cobrado na transferência do financiamento.

No fim da primeira década de existência, o BNH contabilizava somente um quarto dos financiamentos para famílias de até 3 salários mínimos e apenas 10% dos recursos do Banco foram gastos com habitação popular. Entre 1967 e 1974, menos de 30% das unidades construídas destinava-se à moradia popular. Em 1975, apenas 10% dos recursos do Banco foram para áreas de interesse social e 35% para uma população de maior renda (SANTOS, 1994).

Nessa época o BNH já assombrava pelo seu gigantismo institucional. Sua sombra abrigava empresas da construção civil, corretores de imóveis e instituições financeiras. O Banco encontrava-se superavitário, porém afastado de suas finalidades sociais. O FGTS abastecia o BNH e também era utilizado para financiar edifícios de alto padrão. O problema era bastante visível, porém a necessidade de agradar à classe média, que deu sustentação ao golpe militar, sobrepunha-se a esta questão.

Em meio à crise de 1974, o setor imobiliário (já bastante fortalecido enquanto categoria) passou a pressionar o poder público para que o limite de financiamento se ampliasse, e as exigências urbanísticas das municipalidades, que segundo o setor eram um entrave ao seu desenvolvimento, diminuíssem. Representando o interesse de grandes construtoras, bancos, financeiras, associações de poupança e crédito imobiliário, o setor dispunha de grande poder de pressão, o que resultou na ampliação do limite de crédito, que, em uma economia altamente inflacionada, em pouco tempo já não era suficiente.

Com a escassez de crédito, a demanda para as camadas médias e populares retraiu-se, e o capital imobiliário procurou viabilizar-se concentrando a produção nas faixas de maior renda: mais rentáveis, seguras e menos sujeitas à inadimplência, comprometendo ainda mais a oferta de moradias populares.

Ao mesmo tempo, o BNH enfrentava grandes dificuldades para reativar a construção de moradias populares, uma vez que o contexto econômico era cada vez mais sombrio (recrudesciam os problemas com o balanço de pagamentos, nível de endividamento externo e perda de reservas cambiais). O nível de renda da população era um sério obstáculo a um programa de moradias populares. Mais da metade das famílias não ganhavam o suficiente para obter o financiamento mínimo do sistema.

No início da década de 1980 o “milagre econômico” já estava em processo de derrocada. O modelo de políticas sociais da ditadura estava comprovadamente falido, e particularmente a política habitacional, que em 1983 entrou em profunda crise da qual não se recuperou. O SFH, mantido com recursos do FGTS e das cadernetas de poupança, estava inevitavelmente comprometido com a política econômica recessiva causadora do desemprego, a política salarial de arrocho e a política monetária inflacionista.

No final de 1986, o BNH foi extinto. Suas obrigações e direitos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal. Não se criou nenhuma política habitacional de peso para substituir a anterior e a falta de regras estáveis para o financiamento da casa própria não inspiraram confiança ao investimento na área de habitação.

2.6 A Construtora Albuquerque & Takaoka e o lançamento do empreendimento Alphaville

A Construtora Albuquerque & Takaoka iniciou suas atividades em 1951. Os sócios Renato de Albuquerque (engenheiro-arquiteto) e Yojiro Takaoka (engenheiro) conheceram-se ainda na Escola Politécnica da USP. Em um primeiro momento, a construtora dedicou-se à execução de grandes obras públicas como estradas e pontes.

Em São Paulo, o Departamento de Obras Públicas (D.O.P.) era responsável pela gestão de grandes obras públicas como os aeroportos de Congonhas e Viracopos, a Via Anchieta e hidrelétricas importantes como Salto Grande e Barra Bonita. Através do D.O.P., os sócios Renato e Yojiro conheceram os arquitetos Reinaldo Pestana e José de Almeida Pinto, formados pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Reinaldo Pestana trabalhava no D.O.P. fazendo projetos e fiscalizando as obras das empreiteiras contratadas, como a Albuquerque & Takaoka.

Na década de 1960, a construtora estabeleceu parceria com o BNH para a construção de edifícios residenciais para a classe média. Reinaldo Pestana e José de Almeida começaram a elaborar os projetos da construtora e gradativamente iam introduzindo inovações, como suíte no dormitório e *playground* no térreo. A construtora especializou-se em edifícios de apartamento e montou um eficiente esquema de funcionamento, capaz de erguer prédios de 12 a 16 andares em menos de doze meses.

O Condomínio Ilhas do Sul, localizado em Alto de Pinheiros e concluído em 1974,

foi uma marco na produção da construtora e inovou ao incorporar equipamentos como clube, berçário, cinema, lojas e restaurantes ao programa residencial de seis torres de vinte andares, totalizando 480 apartamentos em um terreno de 28 mil m².

Em meados da década de 1970, em meio à crise imobiliária motivada pela escassez de crédito, a construtora encontrou uma saída que consistia na produção de loteamentos de alto padrão, inicialmente para fins empresariais, uma vez que já se falava em descentralização industrial.

As pesquisas de mercado encomendadas pela construtora apontaram para a uma demanda por parque industrial em loteamento barato. Os tradicionais parques industriais, localizados em São Paulo e no ABC paulista, enfrentavam problemas de acesso e elevado custo do terreno. Além disso, os congestionamentos dificultavam a distribuição dos produtos e a circulação dos trabalhadores no trajeto diário casa-trabalho. Era necessário encontrar uma outra localização, de preferência em uma franja metropolitana ainda não urbanizada, o que baratearia os custos decorrentes da compra do terreno.

O Plano Urbanístico Básico de São Paulo (PUB), de 1968 e o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (PMDI), de 1970, recomendavam o crescimento da metrópole ao longo do eixo do Vale do Rio Tietê, no sentido leste-oeste. Antevendo a valorização dessas terras, a construtora começou a estudar a possibilidade do futuro empreendimento ser implantado na zona oeste.

Barueri foi considerada uma boa opção para sediar tal empreendimento, uma vez que muitas indústrias não poderiam afastar-se demais da capital. Além disso, havia a

recém-aberta Rodovia Castello Branco, que possibilitava o acesso rápido ao loteamento. Outro fator determinante para a escolha da localização foi a necessidade por terras disponíveis baratas, se possível também para estoque. As terras situadas na região de Barueri não faziam parte do mercado de terras urbanas, e poderiam ser adquiridas por um valor inferior. Além disso, eram terras aforadas pertencentes à União, fato que as tornava ainda mais baratas. Somando-se a esses fatores, a execução de um projeto de alto padrão possibilitaria uma valorização extraordinária para os loteadores que adquiriram os direitos de uso a baixo preço.

A respeito do novo empreendimento, Renato de Albuquerque, diretor-superintendente da construtora, diz em entrevista à revista Visão de 12 de maio de 1975:

O lançamento é orientado por uma ‘nova filosofia empresarial’. [...] A idéia de fazer, por intermédio da iniciativa privada, uma infra-estrutura urbanística para a criação de polos de desenvolvimento, além de poder constituir-se em excelente negócio, tende a mudar rapidamente a estrutura dos pequenos subúrbios, evita e excessiva concentração industrial e os prejuízos causados pelas limitações à ampliação ou implantação de novas unidades (REVISTA VISÃO, 1975, apud SANTOS, 1994, p. 225).²⁹

Inicialmente foram construídos 253 lotes de 20 mil m² cada, destinados à indústrias leves e não poluentes. Apesar da construtora oferecer lotes com infraestrutura

completa (água, luz, esgoto, asfalto e iluminação) o empreendimento não foi assimilado pelo mercado tão rapidamente. Os lotes eram muitos grandes, e a infraestrutura instalada os encarecia. Além disso, o empreendimento sofria a concorrência das prefeituras vizinhas, que, para atrair indústrias, ofereciam terrenos de graça e 10 anos de isenção de impostos. A saída foi redividir os lotes para até 5 mil m² e apostar no segmento empresarial. A estratégia deu resultado e os lotes começaram a ser vendidos. A primeira empresa de porte a se transferir para a região foi a Hewlett-Packard (HP).

Romero (1997) afirma que a ideia de incluir centros residenciais ao projeto original partiu dos industriais, que solicitaram a construção de uma área residencial de alto padrão para alguns de seus funcionários. Campos (2008), ao entrevistar o arquiteto Reinaldo Pestana e o engenheiro Marcelo Takaoka, credita a iniciativa a Yojiro Takaoka.

Inicialmente, destinou-se ao empreendimento 4,9 milhões de metros quadrados, dividindo-se dessa totalidade 50% para a área industrial (lotes de 5.000 a 40.000 m²), 20% para áreas de escritórios e centro comercial (lotes de 2.500 a 5.000 m²), e os 30% restantes à área residencial (lotes de 600 a 800 m²).

O primeiro residencial foi entregue em 1979 e rapidamente teve seus lotes vendidos. Entusiasmada com o sucesso do primeiro, a construtora lançou o Residencial 2, em um terreno que a princípio seria vendido para a Dupont (a venda não foi concluída porque a empresa teria que instalar uma fábrica com chaminé, o que não era permitido). Com preços mais elevados, o segundo residencial não apresentou um bom desempenho de vendas. A construtora então lançou os residenciais 3 e 4, com lotes menores (350 m²)

destinados a uma classe média com menor poder aquisitivo. O Residencial 3 foi vendido em uma semana e o Residencial 4, em um mês. A partir daí, a construtora decidiu apostar na construção dos loteamentos residenciais. Em uma fazenda contígua comprada pela construtora (já fora da área pertencente à União) foram construídos os residenciais 5, 6 e 8, já com lotes maiores (até 500 m²) destinados a diferentes faixas de renda.

A avenida Alphaville surgiu a partir da necessidade de conectar os residenciais. Campos (2008) observa que a prática se repetiu no lançamento dos demais residenciais: “[...] a malha viária era expandida à medida em que os loteamentos surgiam” (CAMPOS, 2008, p. 124).

A demanda por residências unifamiliares e o baixo preço das terras em Barueri foram os principais fatores que determinaram a construção de um condomínio horizontal, primeira experiência do gênero pela construtora. No início, foi difícil convencer a clientela a instalar-se num local isolado e distante da cidade. Estrategicamente, a construtora ergueu 16 casas que seriam ocupadas por funcionários da construtora no horário comercial. A construtora também providenciou transporte escolar para levar os filhos de moradores à escola em São Paulo e (na falta de um hospital) uma ambulância equipada com enfermeiros e chofer para emergências.

A construção dos residenciais sucedeu-se a uma média de um por ano, comprovando o sucesso do empreendimento. Em 1980, foi construído o primeiro edifício de apartamentos, e, no mesmo ano, o Centro Comercial de Alphaville.

Alphaville compreende hoje uma área total de 3.960 ha. O setor residencial

abriga uma população de aproximadamente 75 mil habitantes. A população flutuante está estimada em 180 mil pessoas³⁰. Há aproximadamente 2.500 empresas e unidades de comércio instaladas. A instalação de empresas é estimulada por um programa de incentivos fiscais que reduz a taxa de Imposto Sobre Serviços (ISS) para 0,5% (no município de São Paulo, esse valor é de 5%).

Toda essa área não estava desocupada antes do início das obras. Embora não estivesse sendo utilizada pelos detentores do título de aforamento, a terra de onde se originaria Alphaville era residência de aproximadamente 100 famílias de posseiros que ali viviam praticando a agricultura de subsistência havia mais de trinta anos. Como ocupavam terras não urbanas e públicas, estavam impedidos de reivindicar o direito ao usucapião.

Para expulsar os posseiros, os empreendedores fizeram uso de força policial, valendo-se de violência física e psicológica. Alguns posseiros foram ludibriados com indenizações ínfimas, outros espancados, outros ainda tiveram seus barracos e pertences incendiados. O jornal Folha de S. Paulo de 8 de julho de 1973 relatava o acontecimento da seguinte forma:

Um helicóptero [*sic*] com sirenes ligadas, dava vôos rasantes sobre suas casas, e de um grupo de policiais contratados pelos pretendentes de suas terras recebiam ameaças e espancamentos. Ontem, finalmente, o drama vivido pelos posseiros da Fazenda Tamboré, no município de Barueri, foi encerrado com o inquérito policial contra os empregados da JUBRAN- Engenharia, Comércio e Indústria, que utilizavam esse método para desalojá-los das terras em que vivem³¹ (FOLHA DE S. PAULO, 1973 apud SANTOS, 1994, p. 232).

30 Associação Residencial e Empresarial de Alphaville (AREA), apud. “Alphaville e Tamboré em números”. Encarte “Especial Revista Viva S/A”. Revista Viva S/A Edição 140, jan. 2013.

31 Folha de S. Paulo, 8 jul. 1973.

Já segundo a Construtora Albuquerque & Takaoka,

[...] “Todos foram tratados com respeito e bem pagos.” Os imóveis foram adquiridos sempre por preço superior ao seu valor real. No caso dos desalojamentos efetuados pela Jubran, foram oferecidos **gratuitamente** barracos para os lavradores em outro local. Depois da mudança descobriram que foram enganados, pois somente a primeira prestação destes barracos estava paga (SANTOS, 1994, p. 233, grifo do autor).

Ao aplicar seu capital na urbanização da área, a construtora provocou uma alteração radical na divisão social do espaço. A antiga Fazenda Tamboré, residência de posseiros, outrora de indígenas, deu lugar à “aldeia pós-moderna”, na definição de Regina Célia Bega dos Santos.

Utilizando a expressão de Félix Guatari, podemos dizer que em Alphaville ocorreu um processo de alisamento territorial, com a total anulação do espaço econômico e social pré-existente, e a substituição de um antigo espaço social por um espaço novo, projetado milimetricamente (SANTOS, 1994, p. 235).

Para atingir seu objetivo de vendas, a construtora convenceu uma clientela de alto poder aquisitivo a comprar numa localização até então não valorizada socialmente. No caso específico, a construtora não só adquiriu vastas áreas como também arcou com os custos da urbanização, produzindo de forma autônoma a construtibilidade dos terrenos, associando-os posteriormente aos usos residencial, comercial e de serviços.

Projetou-se e criou-se um novo espaço. Não foi colocado à venda só o terreno, mas um “novo estilo de vida”, “uma maneira moderna de morar”, a “valorização do verde e o contato com a natureza”, deixando para trás a “poluição, a violência e o corre-corre”, a “desordem urbana”.

Às vésperas de completar 40 anos, Alphaville sente a necessidade de um resgate histórico, que tem também como função compor uma identidade para o local e seus moradores, que carecem de alguma referência urbana (já que os municípios dos quais Alphaville faz parte não compartilham da mesma realidade socioeconômica, e portanto, “não servem” para compor essa identidade). Assim, a construção da história insere-se num projeto ideológico maior, que há alguns anos vem compondo o discurso dos empreendedores e construtores locais, que é enquadrar Alphaville na definição de “cidade”: não uma cidade qualquer, mas uma cidade “especial”, construída pelo capital privado e habitada exclusivamente por pessoas com alto poder aquisitivo.

A morte de Takaoka, em 1994, coloca um fim à história da Construtora Albuquerque & Takaoka, que funcionava desde 1951.

Os herdeiros de Takaoka criaram em 1995 a empresa Y. Takaoka Empreendimentos S.A. O foco de atuação da construtora ainda são loteamentos residenciais na região de Alphaville Barueri. Em 2002, a Y. Takaoka lançou os empreendimentos Gênesis I e II, que procuram incorporar preceitos de sustentabilidade como diferencial de mercado.

Renato de Albuquerque deteve a marca Alphaville, e deu continuidade à implantação de loteamentos residenciais fechados com um novo sócio, Nuno Lopes Alves. Ambos

fundaram a AlphaVille Urbanismo S.A., que em 1997 lançou o Alphaville Campinas. A marca Alphaville já chegou a vinte estados do país, em cidades como Curitiba, Goiânia, Belo Horizonte, Londrina (PR), Maringá (PR), Salvador, Ribeirão Preto (SP) e Campinas (SP). Também já foi exportada para as cidades de Lisboa e Sintra (Portugal).

Em 2006, a Gafisa adquiriu a Alphaville Urbanismo mediante ingresso no capital social da empresa. Inicialmente foi definida uma participação societária equivalente a 60%, adquirida por R\$ 201,7 milhões. Em 2010 foi adquirido mais 20%, por R\$ 126,5 milhões. Até o final de 2012, a Gafisa havia programado assumir o controle total da Alphaville Urbanismo, com 100% da participação societária. As empresas, no entanto, não chegaram a um acordo com o relação à última parcela e o processo foi levado a uma câmara de arbitragem (OSCAR, 2012).

A Alphaville respondeu por 54% dos lançamentos realizados pela Gafisa no primeiro trimestre de 2012 (R\$ 249 milhões de um total de R\$ 464 milhões em lançamentos). A empresa também foi responsável por 13,4% da receita líquida total da Gafisa no mesmo trimestre, ou R\$ 123,9 milhões de um total de R\$ 927,8 milhões (ÉPOCA NEGÓCIOS, 2012).

Capítulo 3 – Características físicas e morfológicas

3.1 Contexto regional

Alphaville faz parte de Barueri e Santana de Parnaíba e faz fronteira com Osasco. Também faz divisa com eixos importantes, como a Rodovia Castello Branco ao sul, o Rodoanel Mário Covas a leste e o Rio Tietê a oeste.

Mapa 13 Localização dos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba no AMSP.
Autor: Mariana Falcone Guerra.

— Rodovia Castello Branco

— Rio Tietê

— Rodoanel (traçado aproximado)

ESCALA GRÁFICA
250 500 1000m

Mapa 14 Contexto regional.

Autores: Silvia Mara da Matta e Mariana Falcone Guerra, sobre base do CESAD.

3.2 Características morfológicas

Alphaville está localizado na margem norte do Rio Tietê, no trecho em que este passa entre a Serra do Itaqui e os Morros Catanumi e Botucavuru, sucessores do Pico do Jaraguá e da Serra da Cantareira na divisão das bacias dos Rios Tietê e Juqueri.

Seu padrão de relevo encontra-se dividido em planícies aluviais (terrenos baixos banhados por rios e córregos sujeitos a cheias); morrotes alongados paralelos de topos arredondados e declividades acima de 15%, mar de morros com topos arredondados; e serras alongadas de topos angulosos e declividades acima de 15% (CAMPOS, 2008).

Originalmente, a sucessão de morros íngremes era entrecortada por uma série de córregos e ribeirões. Após as obras de terraplanagem na década de 1970, restaram poucas referências a esses elementos na paisagem. As obras de urbanização modelaram o relevo para que este se adaptasse à implantação de conjuntos industriais e residenciais cujo padrão de assentamento não dialogava com as características peculiares do terreno.

A vegetação nativa é a Mata Atlântica.

3.3 Características do espaço construído

Alphaville/Tamboré é um espaço projetado e construído pela iniciativa privada. Como tal, é resultado dos interesses de grandes empresas imobiliárias, incorporadoras, proprietários de terras e o poder público local, este último que, ao tornar possível a implantação de empreendimentos desse porte (promovendo inclusive alterações na legislação urbanística), obtém receitas e outras vantagens.

Sua produção é orientada a um segmento social específico, cujo recorte é a renda. Os modelos formais adotados dialogam com os desejos de consumo dessa população.

O espaço resultante dessa intervenção não foi concebido como um projeto integrado e estruturado a partir de espaços livres públicos. A lógica de implantação foi orientada de forma a garantir o máximo de área loteável possível. As áreas residuais foram destinadas aos espaços livres públicos e privados, resultando em estruturas desconexas e fragmentadas.

Atendendo às expectativas das elites econômicas, refletem o modo de produção capitalista gerador e a sua especialização em termos de produção com a consequente predominância do sistema viário como elemento estruturador do espaço urbano, viabilizando não só a produção, mas também o consumo. (CAMPOS, 2008, p. 40).

A implantação de Alphaville foi favorecida pela abertura da Rodovia Castello Branco, que possibilitou a ligação do empreendimento ao vetor sudoeste da capital. Ainda hoje, não há uma ligação com o trem metropolitano da CPTM ou um sistema de transporte público eficaz capaz de conectar Alphaville à capital, e mesmo aos municípios do entorno.

Pode-se dizer que o elemento estruturador de Alphaville/Tamboré é o viário. Um conjunto de vias mal hierarquizadas conecta os diversos setores do empreendimento: industrial, empresarial, comercial e residencial. As principais avenidas de acesso são a

Fig. 5 Vista do muro do Residencial 5.
Autor desconhecido.

Fig. 6 Muro do Residencial 1. Vista do pedestre, lado de fora.
Autor: Jr. Holanda.

avenida Alphaville e as alamedas Rio Negro e Araguaia.

A sucessão dos loteamentos residenciais foi acompanhada da ampliação da malha viária. Todavia, como estes foram surgindo em função de oportunidades de negócios e terras disponíveis, e não de um planejamento prévio, o sistema viário é desorganizado e confuso. A dificuldade de orientação dentro do empreendimento é agravada pelos muros e cercamentos, que ocultam a paisagem e fragmentam o espaço.

Na última década e meia, novas avenidas foram abertas em Alphaville: a Av. Alpha Norte, a Av. Marcos P. de Ulhôa Rodrigues, a Av. Sagitário e a Av. Andrômeda (Via Parque). A justificativa para a abertura dessas vias é melhorar as condições de acesso ao loteamento e aliviar o trânsito. No entanto, após a abertura das vias, o zoneamento é alterado para permitir o adensamento e a verticalização. Assim, a infraestrutura viária está em contínua obsolescência, o que provoca a pressão pela abertura de novas vias, que muitas vezes avançam sobre áreas de preservação e são aprovadas por meios discutíveis.

Mapa 15 Planta de situação geral de Alphaville/Tamboré. Produção de setores por incorporador.
Fonte: Campos, 2008, p. 127.

.....

A paisagem avistada pelos que trafegam pelas avenidas que dão acesso aos residenciais é marcada por grandes taludes e muros, bloqueando a visão dos conjuntos pelos pedestres e veículos que trafegam pela Alameda Alphaville. Apenas em alguns pontos mais altos é possível contemplar a volumetria da paisagem natural de morros e vales, bastante alterada após as obras de terraplanagem.

3.3.1 A organização por setores e o crescimento por agregação

Uma das características mais marcantes de Alphaville é a setorização e a monofuncionalidade: os setores industriais, empresariais, comerciais e residenciais são separados entre si por distâncias consideráveis e, no caso dos residenciais, barreiras físicas.

Os setores reservados a indústrias e empresas de grande porte são localizados próximos à Rodovia Castello Branco e ao Rodoanel. Esses setores são conectados às áreas de comércio e moradia por grandes avenidas a serem percorridas pelo automóvel, uma vez que o sistema de transporte público é incipiente.

O eixo sequencial das avenidas Alphaville, Y. Takaoka e Alfa-Norte dá acesso aos loteamentos residenciais. Esse eixo foi sendo prolongado à medida que iam sendo implantados novos loteamentos. Com o esgotamento do eixo principal foram abertos novos eixos de ligação viária.

Devido à setorização e à ausência de um esforço no sentido de articular e integrar os espaços ao longo do tempo, Campos (2008) define a organização espacial de Alphaville/Tamboré como uma estrutura por agregação, ocasionada por ações justa-

- A somatória de empreendimentos derivados de ações programadas de incorporadores privados sem o desenvolvimento de um plano diretor total ou parcial;
- A somatória de empreendimentos de grande porte fisicamente isolados entre si pela conformação espacial (controle de acesso combinado ou não com cercamento de vastas porções do território);
- A somatória de empreendimentos com estrutura administrativa independente, inclusive com padrões construtivos próprios (CAMPOS, 2008, p. 108).

Mapa 17 Desenho esquemático de Alphaville, destacando os residenciais, centros comerciais e empresariais.

Fonte da base: LOTUS ACESSORIA, 2010.

3.3.2 Os loteamentos residenciais horizontais

Alphaville e Tamboré somam ao todo 25 residenciais. Todos são cercados por muros de 3,5 m de altura, montados com painéis pré-moldados de concreto. O acesso é feito pela portaria, onde é controlado. Os residenciais são independentes uns dos outros, com portaria, administração e serviços de segurança próprios. As associações de moradores contratam e controlam os serviços terceirizados de segurança, manutenção de vias e equipamentos públicos, paisagismo, coleta de lixo etc. Dentro deles não é permitida a instalação de nenhum tipo de abastecimento comercial ou prestador de serviços.

Mapa 18 Planta do Residencial 10.

Fonte: Campos, 2008.

O dimensionamento do sistema viário dentro dos residenciais é satisfatório, uma vez que o trânsito dentro dos conjuntos é bastante reduzido. Apesar das ruas internas serem agradáveis, sem o conflito dos veículos, não são muito utilizadas pelos moradores para lazer e convívio. Isso também pode ser observado em outras zonas estritamente residenciais da cidade de São Paulo, mas o fato dos moradores destes bairros já não utilizarem os espaços públicos das ruas e praças é, em grande parte, atribuído à insegurança. Em Alphaville, ao menos dentro dos residenciais, a insegurança não pode ser usada para explicar as ruas ermas e equipamentos de lazer subutilizados. Isso é resultado sobretudo da tendência ao isolamento e da procura pelo lazer dentro do próprio lote. A maior parte dos moradores se desloca apenas de carro e não têm o hábito de sair às ruas, que na maioria dos residenciais sequer têm calçadas.

Quanto à implantação das casas dentro dos lotes, a maior parte dos residenciais compartilha das mesmas características: taxa de ocupação de 0,5, coeficiente de aproveitamento 1,0, recuo frontal de 5,0 m, recuo de fundo de 3,0 m, e laterais de 1,5 m de cada lado. A altura limite das construções é 9,0 m acima da linha do primeiro piso, e no caso de edícula, 3,5 m. Não é permitido construir muros na frente do lote.

No início de um loteamento, quando as obras de implantação de um residencial eram concluídas, os empreendedores entregavam os lotes gramados e com pinheiros plantados, que, durante várias décadas, enquanto a ocupação não estava consolidada. Com o passar dos anos, as espécies plantadas pelos moradores nos jardins frontais se desenvolveram, suavizando o aspecto monótono dos renques de pinheiros.

Quando o residencial já está plenamente adensado, as áreas verdes, tão alardeadas pela propaganda dos condomínios na ocasião das vendas, resumem-se aos jardins particulares, remanescentes formados pela malha viária e resíduos de quadra de difícil comercialização. Um elemento comum a todos os residenciais é a valorização das rotatórias de entrada. Vistas como elemento cênico e de valorização do conjunto, recebem tratamento paisagístico de destaque.

A maior parte dos residenciais não possui praças de porte considerável. Muitos fizeram adaptações posteriores para transformar espaços junto aos muros em áreas de estar e equipamentos de lazer como quadras de bocha. Apesar das áreas verdes de uso comum serem escassas e mal alocadas (espaços pouco propícios de serem loteados) esses espaços são cuidadosamente ajardinados, resultando em um aspecto bastante agradável, embora um tanto artificial se comparado à mata exuberante que circunda boa parte dos residenciais.

Fig. 7 Casas padronizadas do Residencial Scenic.
Autor: desconhecido.

Fig. 8 Casas padronizadas do Residencial
Exclusive Houses Tamboré
Autor: desconhecido.

3.3.3 Os condomínios residenciais horizontais

O Uptown foi o primeiro condomínio residencial horizontal de Alphaville. Foi inaugurado em 1990, e ganhou o apelido pejorativo de “alphavela”, dado o fato das casas serem geminadas e padronizadas.

Outros condomínios do gênero foram implantados em Alphaville na década de 2000. São eles o Scenic Residencial, Quintas de Tamboré, Tamboré Villagio 4, 5 e 6, e Exclusive Houses Tamboré (Tamboré 7).

Esses empreendimentos buscam a conveniência do produto acabado, através de plantas e fachadas padronizadas, à escolha do consumidor. Os dois últimos empreendimentos citados buscam levar ao pé da letra a ideia do “novo urbanismo” americano, que busca reproduzir nos subúrbios cidades autônomas, com grande apelo cênico. O Scenic traz esse conceito no próprio nome. A diferença em relação ao primeiro é que este não tem opções variadas de fachadas, só de plantas-baixas. No Scenic, existem três tipos de plantas; uma com área útil de 175 m², outra com 157 m² e uma terceira com 145 m². As casas são geminadas de ambos os lados. Ao procurar imitar as casas de subúrbio americanas, o condomínio lembra uma cidade cenográfica, fazendo jus ao nome. O aspecto de cenário é reforçado por uma fonte artificial na entrada, pelas ruas estreitas e pela fachada das casas. Até o tradicional sistema construtivo americano (que consiste em estrutura composta de painéis, pilares e vigas de madeira) é imitado, substituído no caso pela alvenaria.

No residencial Exclusive Houses Tamboré, existem seis estilos de fachadas e oito

Fig. 9 Rua interna do Residencial Scenic.
Autor: desconhecido.

Fig. 10 Rua interna do Exclusive Houses Tamboré.
Autor: desconhecido.

tipos de plantas à escolha do comprador. Assim, temos a casa “Orlando”, a casa “Naples”, a casa “Tampa”, a casa “St. Augustine”, a casa “Byscayne” e a casa “Flamingo”.

O folheto de vendas diz que a construtora está lançando o modelo Personal, e explica que a casa será entregue preparada para receber os acabamentos internos da preferência e gosto dos compradores, tais como: pisos, revestimentos, louças, ferragens, metais, pinturas, lareiras, portas e batentes internos, bem como paisagismo, churrasqueira, forno para *pizza* e demais itens descritos no memorial de vendas, que ocorrerão por parte do proprietário, não fazendo parte do contrato de aquisição. A “personalização” no caso restringe-se a poucas opções de plantas e fachadas padronizadas, e na escolha dos acabamentos internos da casa.

O fato dos lotes e casas serem rigorosamente iguais e projetados para serem implantados em terrenos planos não permitiu adaptações às condições do relevo acidentado da região. Assim, o sítio original sofreu uma modelagem radical. A arborização também foi controlada, para não esconder as fachadas. O resultado é uma paisagem pobre e artificial. Até mesmo a mudança na orientação dos lotes não implicou em alterações nas plantas e fachadas, resultando em cômodos mal iluminados e ventilados.

Essa situação é revertida em *marketing* pelos empreendedores, que justificam a “domesticação” do espaço e a padronização das unidades, pela necessidade de “preservar a harmonia arquitetônica”.

Em todos os condomínios horizontais existem piscina, clube, salão de festa, quadras etc. Devido ao tamanho menor dos lotes e à padronização, que não comporta itens

Mapa 19 Implantação humanizada do empreendimento Resort Tamboré
Fonte: desconhecido

de lazer além dos que havia no projeto original, os equipamentos coletivos ganham destaque e são mais utilizados que nos loteamentos horizontais tradicionais de Alphaville. No Tamboré Villagio existe inclusive um pequeno comércio.

3.3.4 Os condomínios residenciais verticais

Alphaville/Tamboré é conhecido por seus condomínios horizontais. Todavia, o número de edifícios para moradia aumentou consideravelmente na última década, devido principalmente ao esgotamento de terrenos e o recrudescimento da legislação ambiental. A verticalização potencializa o aproveitamento dos terrenos e o retorno dos investimentos por empreitada.

Os primeiros edifícios residenciais de Alphaville concentravam-se próximos ao Centro Comercial e aos residenciais 1 e 2. Os novos empreendimentos concentram-se no eixo definido pela Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, próxima à Reserva Tamboré e na Av. Via Parque.

Pela diversificação de estruturas residenciais voltadas a diferentes públicos-alvo, o eixo dessas novas avenidas representa uma exceção à monofuncionalidade característica do conjunto residencial de Alphaville conectado pelas Av. Yojiro Takaoka e Av. Alphaville. Ao longo das novas avenidas existe uma mistura tipológica de condomínios residenciais horizontais de casas padronizadas, loteamentos fechados e condomínios verticais destinados a públicos de média (apartamentos de 94 a 133 m²) a média-alta renda (apartamentos de 200 a 367 m²).

A maior parte desses empreendimentos tem características de “condomínio-clubê”, com amplo programa paisagístico que inclui, além das piscinas e academias, redário, “tenda de meditação”, praça do sol e uma série de itens criados para efeito de vendas.

Apesar de estar em Alphaville, o padrão dos edifícios é o mesmo que o da capital paulista. Se a diferença é o tamanho do terreno (maiores no caso de Alphaville) edifícios de planta “H” são replicados até o limite do potencial construtivo. O paisagismo do térreo procura dar unidade aos edifícios autônomos.

Os condomínios residenciais verticais e as novas torres corporativas são responsáveis pelo *boom* imobiliário de Alphaville a partir de 2007. Surgem outras empresas incorporadoras, além da Alphaville Urbanismo, Y. Takaoka Empreendimentos e Tamboré. Empresas como Brascan, Camargo Côrrea e Odebrecht, capitalizadas após abertura de capital na Bolsa de Valores, investem em Alphaville em função da falta de grandes terrenos para implantação de “condomínios-clubê” em São Paulo.

Alguns desses empreendimentos, como o Brascan Century Plaza (Brascan) e Alpha Square Park (Odebrecht), apostam na multifuncionalidade como diferencial de mercado, conjugando torres residenciais, corporativas e centro de comércio e serviços. Embora as torres sejam monofuncionais, o fato de existirem diferentes tipos de uso no mesmo empreendimento já denota uma mudança em relação às práticas tradicionais do mercado imobiliário em Alphaville.

Fig. 11 Centro empresarial tem calçadas largas e ambiência agradável.
Autor: Jr. Holanda.

Fig. 12 Calçada ajardinada do canteiro central da Al. Rio Negro.
Autor: Jr. Holanda.

3.3.5 Centros comerciais e empresariais

Próximos à Rodovia Castello Branco e ao Rodoanel estão localizados os setores reservados a indústrias, empresas de grande porte, comércio e serviços. Perto dessa área existem algumas quadras onde se localizam a maior parte dos edifícios residenciais de Alphaville e edifícios corporativos mais recentes. Embora essas estruturas estejam separadas entre si, o fato de estarem fisicamente próximas e apresentarem volumetria e tipologias distintas sugere um aspecto menos homogêneo para a entrada de Alphaville, se comparado ao setor residencial.

Edifícios residenciais e corporativos, bancos, *shopping centers*, restaurantes, comércio e serviços variados criam um polo de atratividade, e o fluxo de pedestres composto pela população flutuante e moradores dos edifícios próximos cria uma atmosfera de bairro, sendo possíveis os deslocamentos a pé. Por essa razão, nessa região as calçadas são largas e funcionais. A fiação é subterrânea.

Fig. 13 Vista aérea do canteiro central da Al. Rio Negro.
Autor: desconhecido.

Fig. 14 Vista do pedestre do canteiro central da Al. Rio Negro.
Autor: Jr. Holanda.

Um elemento visual chave é o canteiro central que acompanha a Alameda Rio Negro (projeto de Koti Mori e Oscar Bressane). A beleza e a variedade das espécies vegetais (cuja manutenção é impecável) e o desenho orgânico de sua calçada central conferem dignidade e beleza à entrada de Alphaville. O paisagismo foi executado em 1996, quando o canteiro central foi remodelado para permitir o alargamento das pistas da Av. Rio Negro em função do fluxo de 120 mil carros por dia. O projeto também teve como objetivo criar calçadas e disciplinar o trânsito de pedestres, que se intensificou à medida que a população flutuante aumentou.

Já os canteiros centrais das avenidas que dão acesso aos residenciais não têm a mesma beleza e cuidado. A preocupação com o espaço público e a qualidade do tratamento paisagístico parece diminuir progressivamente à medida que nos distanciamos da avenida de acesso à Alphaville e dos primeiros residenciais, especialmente nas calçadas e nos canteiros centrais.

Fig. 15 Vista aérea do Centro Comercial de Alphaville, com edifícios comerciais e residenciais ao fundo. Destaque para contraste volumétrico.
Autor: desconhecido.

Fig. 16 Rua interna do Centro Comercial.
Autor: Jr. Holanda.

O Centro Comercial é o mais antigo centro de compras e serviços da região. Para sua implantação foi necessária uma mudança no zoneamento da área, que era estritamente industrial. A mudança foi viabilizada através de entendimentos com a prefeitura de Barueri, descritas pelo antigo prefeito de Barueri Rubens Furlan³², em depoimento à Sacchi (2003):

A lei dizia que a região era estritamente industrial e não haveria hipótese de se ter outra destinação da área. O que deveria ser feito era tirar a palavra estritamente para que o comércio pudesse se instalar. E esse processo para a modificação da lei foi todo levado com muita lisura e seriedade (SACCHI, 2003, P. 184).

No Centro Comercial estão localizados o Alpha Shopping (primeiro *shopping* de Alphaville), o Cine Teatro (antigo cinema), o Medical Care, entre outros. Seu interior é um confuso emaranhado de ruas estreitas e pequenas praças (34 no total). Seus lotes têm 4 × 8 metros. A tipologia das construções é de pequenos edifícios geminados de três andares. Seu tratamento paisagístico, no entanto, suaviza a rigidez do desenho. As ruas internas são pavimentadas com intertravado de concreto, as praças criam pequenas ambiências, compostas por pergolados, lagos artificiais e vegetação arbustiva.

Seu fechamento é feito através de gradil em vez de muros, o que impacta menos na paisagem.

32 Na ocasião, Rubens Furlan era presidente da Câmara dos Vereadores de Barueri.

Fig. 17 Praça interna. Centro Comercial.
Autor: Jr. Holanda.

Fig. 18 Entrada do Centro Comercial, fechamento em grade em vez de muro.
Autor: desconhecido.

Atualmente, com a migração de grande parte dos serviços para as novas salas comerciais nos prédios corporativos recém construídos, o Centro Comercial tem apresentado alta taxa de vacância.

Mapa 20 Planta esquemática do Centro Comercial de Alphaville.
Fonte Google Image.

Fig. 19 Calçadão que liga a Praça Oiapoque à Al. Rio Negro.
Fonte: Jr. Holanda.

A maior praça de Alphaville é a Oiapoque. Como existiam muitas pedras em seu subsolo, não pôde ser convertida em área loteável, o que justificou sua instalação. A ligação com a Al. Rio Negro é feita através de um calçadão. A praça abriga uma capela e brinquedos infantis é utilizada por moradores dos edifícios vizinhos.

Os Centros de Apoio I e II, construídos na década de 1980 para aproximar o comércio e os serviços dos residenciais mais distantes do núcleo original, são menores e não são gradeados como o Centro Comercial. Também aglutinam atividades de comércio e serviço, e têm a mesma tipologia de ruas estreitas e sobrados geminados. O tratamento dos espaços públicos, no entanto, é bem inferior ao do Centro Comercial. Não há calçadas, as ruas são mais estreitas e não têm tratamento de piso. Os carros estacionados contribuem para diminuir o espaço das vias e a pressão por novos bolsões de estacionamento.

Além do Centro Comercial e dos Centros de Apoio, Alphaville e Tamboré possuem ainda três *shopping centers*: o Alpha Shopping (o mais antigo), o Shopping Tamboré e o Shopping Iguatemi, entregue em 2010. O maior deles, o Shopping Tamboré é frequentado quase exclusivamente por moradores das cidades vizinhas, como Barueri, Carapicuíba, Santana de Parnaíba, Jandira, Itapevi etc., e também por moradores de Perus e Pirituba devido à proximidade ao Rodoanel Mário Covas.

3.4 Áreas de conservação ambiental, espaços públicos e de lazer

Em função dos muros e cercamentos, é difícil distinguir os espaços públicos dos privados em Alphaville. Como qualquer loteamento, o sistema viário, praças etc. pertencem à municipalidade. Apesar disso, o acesso a esses espaços restringe-se aos moradores e às pessoas autorizadas por eles.

Na prática, jardins, canteiros das avenidas, rotatórias e algumas poucas praças são a totalidade dos espaços públicos existentes em Alphaville/Tamboré. Conforme observou Campos (2008), na planta cadastral do município de Barueri, as áreas permeáveis resultantes do sistema viário figuram como “jardins, praças, sistema de lazer, e área institucional”.

Na área adjacente ao Tamboré, junto ao Rio Tietê, existe um equipamento público de grande porte, o **Parque Ecológico do Tietê – Centro de Lazer Ilha do Tamboré**. Originalmente, este faria parte de um projeto maior, o Parque Ecológico do Tietê, um grande parque linear que percorreria 103 km, de Salesópolis a Santana de Parnaíba, tendo sido, no entanto, implantado de forma pontual (o outro núcleo foi implantado na Zona Leste, o núcleo Engenheiro Goulart).

No lugar do parque linear, foi implantada a APA do Rio Tietê de forma tardia, o que não evitou a ocupação da várzea por indústrias e loteamentos.

O núcleo Ilha do Tamboré possui cerca de 156 ha, dividido entre os setores Área do Russo (280 mil m²), Ilha do Bacuri (350 mil m²) e Centro de Lazer (935 mil m²). Este último, além de função de preservação da fauna e flora, reúne equipamentos esportivos

Figura 3. Centro de Lazer da Ilha do Tamboré.

Fig. 20 Centro de lazer, Ilha do Tamboré.
Autor: desconhecido.

e de recreação. Todavia, é como se não fizesse parte da vida do loteamento, pois está fisicamente desconectado: não existe acesso do parque às ruas do conjunto. O parque é frequentado por pessoas dos municípios do entorno, como Jandira, Itapevi, Carapicuíba, Barueri, Santana de Parnaíba etc. Talvez seja esse o motivo da ausência de conexão do Parque com Alphaville. Qualquer ligação que possa facilitar a entrada e saída de pessoas não identificadas por portaria ou central de monitoramento é vista como perigosa.

Fig. 21 Parque Ecológico do Tietê, Núcleo Tamboré.
Autor: desconhecido.

Fig. 22 Cercamento de alambrado da Reserva Biológica de Tamboré.
Fonte: INSTITUTO BROOKFIELD, 2013.

Além da APA do Tietê, existe também a **Reserva Biológica de Tamboré**, criada no início da década de 2000 por medida de compensação ambiental. Possui 367 ha e está localizada no município de Santana de Parnaíba. Em 2006, foi assinado um convênio entre poder público e o **Instituto Tamboré**, que passou a administrá-la. O Instituto elabora programas e projetos para preservação e conservação da área, mas mantém a área cercada e não permite a visitação pública, apenas ações de recuperação e manejo, bem como visitas voltadas à educação ambiental e pesquisa científica.

Ao contrário da APA do Tietê, a Reserva Biológica do Tamboré tem seu potencial cênico largamente explorado como mote de vendas dos empreendimentos da incorporadora Tamboré S.A. Os folhetos de propaganda dos empreendimentos referem-se à APA como “área exclusiva”, “reserva particular” etc. Aparentemente, a tutela da APA é bastante vantajosa para a incorporadora. De um lado, têm-se a preservação da área e o acesso visual à mata como diferencial de mercado. De outro, evita a possibilidade de destinação de uma parte da área ao uso público como equipamento de recreação e lazer, como ocorre na APA do Tietê, mantendo sempre a aura de “exclusividade” da área verde.

Se a área da Reserva está protegida da “interferência humana”, o mesmo não acontece com os efeitos negativos causados pelo *boom* imobiliário do entorno:

O recente boom imobiliário de Alphaville tem diminuído paulatinamente as áreas verdes do bairro. [...] Na avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues isso não é diferente. A imensa via, que margeia a Reserva Biológica do Tamboré está se inflando. No-

.....

vos e grandes edifícios surgem em seu entorno e a necessidade por mais construções de base também vão se fazendo necessárias. Os efeitos dessa urbanização já estão atingindo a Reserva. Já é possível ver sacos plásticos e entulho das construções voando ou invadindo as áreas verdes, que, por lei, são preservadas (DAINEZI, 2011).

Os espaços destinados aos moradores de Alphaville para recreação e lazer são os clubes e os equipamentos intramuros (praças, *playgrounds*, mirantes, quadras etc.). Curiosamente, apesar de serem bem projetados e mantidos, em boa parte dos residenciais não são usados com frequência. Com exceção das quadras, que têm um uso mais intenso, os demais equipamentos ficam ociosos mesmo aos fins de semana. Isso pode ser explicado em parte pela presença de piscina, churrasqueira, *home theatre*, e até mesmo academias e quadras esportivas nas residências. Nas entrevistas com moradores foi possível verificar que muitos não têm relações de amizade dentro do seu residencial, preferindo dotar a casa de equipamentos de lazer para usufruto exclusivo de seu círculo de amizade mais estreito.

Capítulo 4 – “Vende-se qualidade de vida” — o discurso e a prática

33 RIBEIRO, L. C. Q. **Da propriedade fundiária ao capital incorporador:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo), FAU-USP, 1991.

A lógica da produção do espaço urbano de Alphaville pode ser interpretada a partir da atuação da moderna incorporação imobiliária, entendida como uma “nova relação entre grandes empresas imobiliárias, grandes proprietários de terras e o Estado”³³ (RIBEIRO, L. C. Q., 1991 apud VILLAÇA, 2001, p. 182). Trata-se de um “novo padrão de incorporação”, que gera “novas bases materiais e simbólicas para o sobrelucro de localização, o que será conseguido pela expansão das fronteiras e pela abertura de uma frente de expansão do capital de incorporação, através de um novo produto” (Idem).

Transportando essa definição para o caso de Alphaville, as “novas bases materiais” podem ser entendidas como toda a infraestrutura que materializou a construção de Alphaville; e as “bases simbólicas”, como a difusão de ideologias que justificam e difundem um “estilo de vida”, “um novo jeito de morar”. A “expansão das fronteiras e a abertura de uma frente de expansão do capital” foram possíveis através da aquisição de

terras até então não urbanizadas na região de Barueri, incorporando-as à malha urbana, o que culminou no surgimento do novo produto: “Espaço e Segurança”.

Segundo Santos (1994), para que Alphaville pudesse ser realizada enquanto valor de uso, era preciso, que para um segmento da sociedade, o consumo de um espaço com essas características fosse uma necessidade e uma realidade concreta. Em segundo lugar foi necessária uma mudança no padrão de investimento do capital imobiliário.

Em vez de construir residências ou edifícios, investiu-se na produção de espaço urbano. [...] Em Alphaville foram colocados à venda, não apenas um terreno e uma nova concepção de morar, mas principalmente esses dois elementos (objetivos e subjetivos) emoldurados por um espaço planejado e produzido pela Construtora. “Espaço e Segurança” — são estas as mercadorias vendidas em Alphaville (SANTOS, 1994, p. 243).

Até este ponto do trabalho procuramos mostrar como se deu a emergência de Alphaville em virtude das condicionantes históricas, econômicas e políticas da época de sua implantação.

Prosseguiremos agora tentando nos aprofundar nas estratégias utilizadas para promover o sucesso do empreendimento, ou seja, como os empreendedores conseguiram convencer uma classe restrita a apostar numa localização distante, desprovida de serviços e atrativos para consumo.

.....

Para tanto, será analisado o discurso ideológico presente em peças publicitárias e revistas de circulação local que procuram associar o novo produto como precursor de um “novo estilo de vida”, em que a distância do centro da cidade (naturalmente um fator inconveniente) é habilmente utilizada como pressuposto para uma melhor qualidade de vida.

4.1 Anunciando condomínios

Segundo Caldeira (2000), o objetivo dos anúncios publicitários é seduzir. Para isso, captam os valores e desejos do público alvo que pretende atingir.

Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos. [...] Para conseguir esse efeito, os anúncios e as pessoas a quem eles apelam têm que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar (CALDEIRA, 2000, p. 264).

Nas últimas décadas, os anúncios elaboraram e ajudaram a disseminar um “novo conceito de moradia” e o transformaram no tipo ideal de residência. Esse novo conceito articula elementos como segurança, isolamento, homogeneidade social, ecologia, equipamentos e serviços.

A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. Os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da

cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Fig. 23 “Alphaville Poder Aquisitivo”.
Encarte publicitário de 1983

“Quem mora em Alphaville... Frequenta um clube assim. É elegante assim. É exigente assim. E tem todos os demais bons hábitos que caracterizam uma classe de alto poder aquisitivo.”

A versão ideal desse “novo conceito de moradia” é núcleo residencial fechado. Tal fato pode ser observado ao folhear os principais jornais. A maior parte dos anúncios imobiliários hoje carrega a marca de “condomínio fechado”.

Os apelos são quase sempre os mesmos. Aludem à segurança, “sustentabilidade”, exclusividade, saúde, ordem, lazer etc., apresentando os condomínios como o oposto do caos, poluição e violência da cidade.

Ao analisar peças antigas de publicidade de Alphaville, podemos observar não apenas as características do produto que estava sendo lançado, como também o tipo de público a quem eles se dirigiam.

Nesta peça publicitária (**Fig. 23**), o objetivo não é apenas falar sobre as qualidades do espaço, mas principalmente criar no imaginário do público alvo uma relação de pertencimento. Se o indivíduo se considera parte de um grupo social que tem “todos os demais bons hábitos que caracterizam uma classe de alto poder aquisitivo”, em Alphaville poderá não apenas exercê-los de forma plena, como também conviver entre seus semelhantes. A casa, ampla e isolada no lote, alude ao palacete do início do século XX. O clube exclusivo, a aquisição de um objeto de arte único e caro, a roupa elegante para a época são signos que pertencem à aristocracia e a um mundo que parece perdido no imaginário de determinada classe social. Em Alphaville parece ser possível resgatar esse modo de vida.

Neste outro anúncio (**Fig. 24**), na ocasião do lançamento do Residencial 9 (na esteira dos loteamentos com lotes menores e destinados a um público de alta renda, mas com poder aquisitivo menor que os primeiros residenciais), ainda está presente o desejo de estabelecer um vínculo de pertencimento com o público alvo, ressaltando implicitamente a possibilidade de conviver com pessoas de alto nível econômico, e até mesmo celebridades.

Fig. 24 Encarte imobiliário para promover o Alphaville Residencial 9 (meados da década de 1980)
“Você não precisa ser uma estrela para morar em Alphaville 9.”

O anúncio da **Fig. 25** refere-se ao Uptown, o primeiro núcleo residencial fechado de Alphaville, com casas padronizadas a serem entregues prontas aos compradores. Com casas menores e geminadas, destinava-se a um segmento de renda entre média e alta. Por conta da proximidade entre as casas o empreendimento ficou estigmatizado entre os moradores de Alphaville, que o apelidaram de “pombal”.

Seu apartamento pode virar uma casa em Alphaville.

Era uma vez seu tão curtido apartamento. Imagine agora o prédio onde ele está, passando para a horizontal, apoiando-se no chão. **Incrível!** Pois é, de uma hora para outra, ninguém precisa mais de elevador. Todos os apartamentos estão no térreo. Você estaciona seu carro juntinho da sua casa. Fazemos agora com que o prédio, já “deitado”, deixe de ser uma caixa toda retinha de modo que os apartamentos formem um conjunto harmonioso. Seguindo a natureza do terreno. **Sensacional!** Até aqui temos um condomínio horizontal, muito bonito, só que em São Paulo. **Uma droga!** Muito barulho, muita poluição, pouco verde. Tomamos então uma providência. Colocamos tudo isto num tapete mágico e despachamos para o lugar mais nobre de **Alphaville**. Com tudo que os condomínios verticais têm de bom e sem nada do que eles têm de ruim. **E olha: por um preço menor do que o do seu atual apartamento.** Bom demais para ser verdade? Pois acorde para a realidade que este sonho já existe e chama-se **Uptown**.

UPTOWN

Fig. 25 Encarte Imobiliário para promover o empreendimento Uptown (meados da década de 1980)

“Era uma vez seu tão curtido apartamento. Imagine agora o prédio onde ele está, passando para a horizontal apoiando-se no chão. **Incrível!** Pois é, de uma hora para outra, ninguém precisa mais de elevador. Todos os apartamentos estão no térreo. Você estaciona seu carro juntinho da sua casa. Fazemos agora com que o prédio, já “deitado”, deixe de ser uma caixa toda retinha de modo que os apartamentos formem um conjunto harmonioso. Seguindo a natureza do terreno. **Sensacional!** Até aqui temos um condomínio horizontal, muito bonito, só que em São Paulo. **Uma droga!** Muito barulho (pow, crash), muita poluição, pouco verde. Tomamos então uma providência. Colocamos tudo isso num tapete mágico e despachamos para o lugar mais nobre de **Alphaville**. Com tudo que os condomínios verticais têm de bom e sem nada que eles têm de ruim. **E olha: por um preço menor do que o do seu atual apartamento.** Bom demais para ser verdade? Pois acorde para a realidade que este sonho já existe e chama-se Uptown”.

Fig. 26 Encarte imobiliário para promover o empreendimento Alphaville Burle Marx (aproximadamente início da década de 2000)

Nele estão presentes elementos caros a essa discussão: a necessidade de convencer a clientela a se estabelecer em um condomínio horizontal distante do centro, a desqualificação do espaço urbano tradicional da cidade (“muito barulho, muita poluição, pouco verde”) e, se prestarmos atenção nas ilustrações contrapondo São Paulo à Alphaville, a ideia idílica de morar em uma casa “em meio ao verde e a natureza”.

Os anúncios a partir da década de 1990, após o aumento dos índices de violência urbana da década de 1980, apostam em critérios subjetivos relacionados à segurança. A maioria apresenta imagens de crianças, acompanhadas ou não dos pais, correndo ou brincando em meio ao verde.

No anúncio do Alphaville Burle Marx (**Fig. 26**), o “universo Alphaville” salta de um livro de contos de fada. Novamente, a ideia de um mundo idílico, que não existe mais. Dessa vez não são evocados os signos de distinção social, e sim momentos de fruição e lazer. A imagem não mostra residências, portarias ou muros; apenas uma paisagem verde que se entende até o horizonte. Ao contrário do anúncio de 1983, que mostrava um mundo de ostentação e riqueza, aqui procura cativar pela possibilidade de uma vida simples, próxima à natureza, porém “exclusiva”, com destaque para o “alto padrão”. Evidentemente, do início da década de 1980 para 2000, os valores e desejos das classes de alta renda mudaram. Andar de bicicleta pela cidade, namorar no parque e empinar pipa ao ar livre tornaram-se verdadeiros “sonhos de consumo” de moradores de grandes cidades, ganhando *status* de um consumo diferenciado. No centro da imagem, chama a atenção o menino empinando pipa. O brinquedo voa livre pelo céu azul, evocando o signo da liberdade. Ao mesmo tempo, é uma seta que aponta para a placa com o nome “Alphaville”.

Fig. 27 “Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista **Viver a Vida Alphaville**, dez. 2003.

Fig. 28 “Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista **Viver a Vida Alphaville**, dez. 2003.

Nos anúncios ao lado, há quatro situações mostradas alternadamente: na primeira uma mulher está sentada em um sofá apreciando uma paisagem verde pela janela. Do seu lado direito há dois pezinhos, sugerindo a presença de uma criança. Na segunda, uma outra mulher descansa em um sofá, em um ambiente tranquilo de uma sala. Na terceira, um homem parece estar dormindo com seu filho pequeno na grama de um jardim. Na quarta, uma mulher nada tranquilamente em uma piscina. Em comum todas têm a mesma mensagem no canto esquerdo superior da página: “entre em Alpha”.

A primeira (**Fig. 27**) sugere uma situação de ócio e contemplação. A paisagem, uma representação da natureza que não corresponde exatamente à realidade, é emoldurada como em um quadro. A mulher não está sozinha. Descansa ao lado do filho pequeno e sua posição no sofá sugere despreocupação e tranquilidade.

A segunda (**Fig. 28**) sugere uma situação de ócio e sublimação. A paisagem da janela evoca algo semelhante à primeira.

Fig. 29 “Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista **Viver a Vida Alphaville**, mar. 2003.

Fig. 30 “Entre em Alpha”. Anúncio publicitário encartado na Revista **Viver a Vida Alphaville**, mar. 2004.

A terceira (**Fig. 29**) é a imagem de segurança e cumplicidade entre pai e filho, envolvidos pela atmosfera acolhedora de uma espécie de “paraíso verde”.

Na quarta (**Fig. 30**) é evocado o lazer, privilégio daqueles que moram em um lugar tranquilo e seguro, “longe do *stress* e da correria”.

A frase “entre em Alpha” tem sentido ambíguo: “entrar em alfa” significa entrar em estado de meditação, desligar-se dos problemas cotidianos, entrar em contato com uma energia superior. Também significa “entre em Alphaville”, ou seja, venha para Alphaville e desfrute da felicidade que só este lugar pode lhe oferecer.

De forma subliminar, os anúncios, ao vincular valores e necessidades como segurança, ócio, lazer e tranquilidade exclusivamente ao empreendimento em questão; atribuem às áreas fora do condomínio justamente os valores contrários. Assim, a cidade, o espaço extra-muro é violento, desagregador, feio etc.

Há um outro tipo de anúncio cuja estratégia é comunicar-se diretamente com leitor, utilizando-se do termo “você”. Não há imagens, figuras ou símbolos a serem interpretados, apenas uma mensagem clara, direta e de tom informal (“pra”), com a qual o leitor imediatamente se identifica:

Alphaville não é pra qualquer um. É pra você.

Alphaville é o mais moderno conceito urbanístico do país. Feito para pessoas ativas, de bem com a vida, de objetivos claros e desejos prontos para se realizar. Gente que sabe muito bem o que quer e onde encontrar. Cada novo Alphaville é feito pensando nestas pessoas que não têm tempo a perder. Pessoas bem forma-

das, bem informadas, exigentes, coerentes com suas opiniões. E pessoas assim não moram em simples condomínios. Elas têm um estilo próprio de viver. Por isso buscam algo que atenda às suas expectativas com inteligência, eficiência e elegância. Cada novo Alphaville é um espaço pronto para ser moldado pela imaginação e criatividade dessas pessoas e que, mais do que paredes e casas, contém sonhos e alimenta a alma. É assim que se cria um novo sentido para a vida que só um Alphaville tem e que só entende quem vive em Alphaville (NEW WAY OF LIFE, S.D.).

O efeito desse tipo de anúncio jaz “no descobrimento ou na súbita revelação a um indivíduo específico de um lugar onde, ele imagina, a vida será possível para ele”³⁴ (AUGÉ, 1989 apud CALDEIRA, 2000, p. 264). O anúncio fala diretamente a um tipo de público, que entende a mensagem e ganha um referencial de “seu lugar no mundo”.

Segue outro texto do mesmo gênero, que se dirige a outro tipo de público — pais de família — e volta a utilizar temas de conteúdo apelativo como infância e natureza:

Isto é com você, que já tem tudo.

Estamos aqui para falar do que você tem. E nós sabemos que você tem tudo. Não, não é sobre carros importados, casas luxuosas, jóias. Estamos falando de coisas de valor. É, valor. Como o que, por exemplo? Bem, quanto você acha que vale ouvir o coração do seu bebê na ultrassonografia, vê-lo crescer com saúde, acompanhar seus primeiros passos?

Quanto vale ver o nascer do sol, ouvir a natureza, respirar ar puro,

34 AUGÉ, Marc. *Domaines et Châteaux*. Paris: Seuil, 1989.

.....
ganhar um cafuné, ter amigos de verdade?

Vale mais do que qualquer dinheiro poderia pagar. São coisas que às vezes a gente tem e nem percebe, simplesmente porque não aproveita como deveria. É por isso que existe Alphaville.

Mais que um condomínio, Alphaville é resultado dos sonhos de todos aqueles que acreditam na nossa proposta de qualidade e, todos os dias, ajudam a construir um novo lugar, onde o respeito à vida é percebido em cada detalhe. Do projeto de urbanização ao paisagismo tudo é cuidadosamente planejado para oferecer conforto, segurança e lazer, em perfeita harmonia com a natureza. Se isto é o que importa na vida, viver em Alphaville é ter tudo. É aproveitar cada momento para ser feliz. Por isso nos tornamos líderes em condomínios horizontais no Brasil.

Por isso Alphaville começou em São Paulo e hoje está presente em Campinas, Belo Horizonte, Goiânia e mais seis lançamentos estão previstos em outras cidades até 2003 (NEW WAY OF LIFE, S.D.)

Conforme dito anteriormente, os anúncios e as pessoas a quem eles se dirigem têm que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam reconhecer e entender como suas, eles falham em seduzir. Anúncios como os descritos acima constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores de pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar. Nesse sentido, pode-se dizer que atuam como um importante porta-voz da ideologia dominante.

Vende-se qualidade de vida ■

Os empreendimentos imobiliários tornam-se
cada vez mais diversificados, para atender a clientes
que exigem muito mais que um lugar para morar

O mercado imobiliário vem passando por uma grande transformação. Para resgatar a qualidade de vida que as grandes cidades já não oferecem, o consumidor se tornou mais exigente na hora de escolher um imóvel. Fatores como a localização, o padrão de acabamento e, logicamente, o preço, continuam sendo – e sempre serão – essenciais, mas não são mais suficientes para atrair o consumidor. O brasileiro agora exige empreendimentos que reúnam soluções integradas para o seu dia-a-dia, concentrando lazer, serviços e áreas de convívio, para que ele não tenha sempre de enfrentar o trânsito e todos os outros problemas urbanos. Por isto, vemos áreas comuns cada vez mais diversificadas – com raia de natação, academia de ginástica e quadras – muitas vezes capazes de substituir o clube ou a academia de ginástica que não temos mais tempo de frequentar. Da mesma forma, as grandes incorporadoras preocupam-se com a qualidade dos projetos paisagísticos nas áreas comuns, que permitem resgatar um pouco do verde que é muito importante nas nossas vidas. Em oferecer serviços agregados, que podem ser contratados individualmente ou em pacotes. E, é claro, investem pesado na segurança, para que, ao menos em casa, nossas famílias tenham tranquilidade. Para criar produtos que atendam a todas essas necessidades, a arquitetura e a engenharia evoluem rapidamente, incorporando, a cada ano, novas técnicas e materiais. Para que os empreendedores tenham condições de atender às

exigências de seus clientes, os arquitetos enfrentam desafios como criar plantas flexíveis, que otimizam o aproveitamento de espaço, garantindo conforto mesmo em apartamentos de menor área. E mais: nestes tempos dominados pela tecnologia da informação e por sofisticados sistemas digitais, os projetos já devem sair da prancheta prevenindo não apenas o uso de eletrodomésticos como lava-louças, lava-roupas, mas também a instalação de computador, rede de transmissão de dados, home theater, TV a cabo, e, ainda, antecipar tecnologias que nem estão disponíveis. Atentas também às questões ambientais, as empresas do segmento imobiliário investem cada vez mais na qualidade ecológica dos empreendimentos. Devemos pensar em projetos com soluções arquitetônicas que favoreçam a luminosidade e a ventilação natural e permitam a instalação de sistemas de automação, a fim de produzir edifícios energy-efficient. Capazes de aproveitar melhor os recursos naturais e reduzir o consumo de eletricidade e água, necessidades que logo devem tornar-se exigências do consumidor e que devemos estar preparados para atender nos próximos anos. Mesmo diante de tantos desafios, acredito que o segmento brasileiro de construção civil está apto para continuar oferecendo às pessoas o que elas necessitam não apenas para morar, mas para viver bem. ■

Odair Senra é
Diretor de Incorporações da Gafisa

Fig. 31 Anúncio publicitário.
Fonte: VIVER A VIDA ALPHAVILLE, S.D..

4.1.1 Revistas próprias

No início da década de 2000, os empreendedores de Alphaville foram além da simples prática de criar anúncios em revistas e jornais, e lançaram duas revistas de tiragem regional: “Viver a Vida Alphaville” e “New Way of Life”.

Essas revistas, de editoração impecável, contêm uma série de artigos sobre arte e temas recentes da arquitetura, mesclados com anúncios de novos empreendimentos. As matérias e anúncios, que de forma inteligente dialogam entre si, implicitamente procuram associar a ideia de morar em Alphaville como um privilégio para poucos, um número reduzido de pessoas “especiais”, para quem a construtora guardou com exclusividade um espaço singular, longe do caos e da correria da vida quotidiana.

A “Viver a Vida Alphaville” é uma publicação da Alphaville Urbanismo S. A., incorporadora fundada por Renato de Albuquerque e seu sócio, Nuno Lopes Alves, após o fim da Construtora Albuquerque & Takaoka. Já a “New Way of Life” é publicada pela FAL 2, incorporadora de propriedade de Renato Albuquerque e seu sobrinho, Fernando de Albuquerque.

Essas duas revistas compartilham dos mesmos anúncios, e por vezes, os mesmos temas. O objetivo comum é divulgar a marca Alphaville.

Comentário sobre a revista “New Way of Life” retirado do site da FAL 2 no ano de 2003:

Fig. 32 Exemplar da Revista Viver a Vida Alphaville

A Ney Way of Life é uma publicação institucional que nasceu em março de 2000 e hoje atinge a marca de 24 mil exemplares distribuídos gratuitamente para os clientes FAL 2 de todo o país, empresas do setor imobiliário e publicitário.

A estrutura de New Way of Life é composta por 9 seções fixas — sendo 5 dedicadas a matérias conceituais, 3 a matérias visuais e uma coluna opinativa — e um encarte central.

Seções conceituais: debate de temas relacionados a arquitetura, paisagismo e urbanismo, empreendimentos, modelos de gestão e projetos de intervenção urbana. São elas: Arquitetura, Comportamento (sempre é a matéria de chamada da capa), Conceitos, Landscaping, Tendências.

Seções visuais: são matérias que abordam a arquitetura como uma ciência, uma arte e uma manifestação da cultura de um povo. São elas: Architectural Art, NewTrends, O Mundo Como Ele É.

Coluna: sempre assinada por um grande profissional ou acadêmico que analisa a influência de questões urbanísticas, arquitetônicas, econômicas e comportamentais na vida das pessoas.

New Directions: encarte que apresenta o andamento e as novidades de todos os empreendimentos da FAL 2, com notícias relacionadas aos produtos e divulga a versão atualizada do cronograma de obras. A seção Hot Points traz sempre uma entrevista de interesse para o setor e o Quick File funciona como um folheto destacável de um tema de destaque entre os projetos da empresa.

A revista é uma espécie de “*outdoor*” dos empreendimentos da FAL 2 e da Alphaville Urbanismo. Os empreendimentos variam de acordo com o público e o “conceito”, defi-

nido através de pesquisas de mercado.

O modelo do condomínio horizontal de casas prontas, realizado pela construtora no residencial Scenic, por exemplo, recorre ao conceito do *New Urbanism* (“Novo Urbanismo”) dos subúrbios americanos; o Classic, condomínio vertical, recorre ao do “*landscaping*” (“paisagismo”); o Stadium, ao conceito do “*pay per use*” (“pague por uso”); e assim por diante. A estratégia de propaganda da revista é fazer grandes matérias a respeito desses “conceitos”, com citações e fotos de arquitetos e urbanistas reconhecidos (a maioria da Universidade de São Paulo), utilizando os próprios produtos como “exemplos” que ilustram o modelo citado.

Como exemplo, se o tema da reportagem é *loft*, (na ocasião do lançamento de um novo edifício da FAL 2 com tais características), a revista resgata a história e a evolução desse gênero de habitação, e o faz de modo bastante sério, utilizando-se inclusive de terminologia corrente no meio acadêmico. Segue a reportagem com entrevistas exclusivas de arquitetos e urbanistas renomados, que têm sua fala convenientemente implantada em meio ao texto, dando-nos a impressão de que estão de acordo em emprestar seu conhecimento à intenção de vendas da empresa, legitimando a comparação de conceitos e modelos urbanísticos consagrados com os empreendimentos construídos pela FAL 2, cujos exemplos permeiam o texto. Quando o conteúdo teórico fornecido pelos arquitetos não condiz com a prática da construtora (o *loft* construído pela empresa é muito menor que os *lofts* nova-iorquinos), a reportagem diz que o conceito foi “adaptado” às exigências e ao estilo de vida dos consumidores brasileiros.

.....

A “Viver a Vida Alphaville” utiliza-se da mesma estratégia em suas reportagens sobre arquitetura. A diferença com relação à “New Way of Life” parece estar no fato das reportagens terem um conteúdo mais variado, abordando não só temas relacionados a arquitetura e urbanismo, mas também decoração, arte e literatura.

A Alphaville Urbanismo está sempre investindo no desenvolvimento de canais de comunicação com os clientes. Assim, além de *folders*, catálogos, manuais e *newsletters*, criou a revista “Viver a Vida Alphaville”, publicação trimestral que reúne excelente conteúdo editorial, com circulação no Brasil e em Portugal. Distribuída a moradores e adquirentes, a revista proporciona leitura agradável sobre arte, literatura, urbanismo, arquitetura, decoração, paisagismo, e surpreende a cada edição com a participação dos mais brilhantes colaboradores nacionais e internacionais.

Lançada em março de 1999, “Viver a Vida Alphaville” alcançou o reconhecimento do mercado editorial e já coleciona importantes prêmios. Por sua qualidade gráfica e editorial, foi agraciada com o Premier Print Award 2001, da *Printing Industries of America*, e recebeu por dois anos consecutivos o prêmio Veículo de Comunicação (2001 e 2002), da Editora Referência, na categoria “Revista Dirigida”. Agora, a “Viver a Vida Alphaville” faz jus a um novo título: melhor publicação de 2003 na categoria “Custom Publishing”, do XVI Prêmio Veículo de Comunicação. *Custom publishing* pode ser definido como publicação específica de uma marca. A revista é hoje uma peça de fidelização, sintonizada com o estilo de bem viver inerente à marca Alphaville (VIVER A VIDA ALPHAVILLE, S.D.).

4.1.2 Inserções midiáticas

Outra estratégia utilizada pela Alphaville Urbanismo para promover seus empreendimentos é a “provocação de notícias espontâneas na mídia”, através de sua assessoria de imprensa³⁵. Em 2008, a empresa ganhou um prêmio de *marketing* pela promoção do empreendimento Alphaville Jacuhy. A notícia a seguir descreve as estratégias utilizadas para garantir as vendas:

Alphaville Urbanismo conquista prêmio de marketing nacional

Com o case “AlphaVille Jacuhy – Você de volta para casa”, a empresa acaba de ganhar o “Destaque no Marketing 2008”, na categoria produto, uma das mais conceituadas premiações do mercado, concedida pela ABMN (Associação Brasileira de Marketing e Negócios).

O case vencedor revela em detalhes como a AlphaVille Urbanismo obteve sucesso e conquistou a confiança dos consumidores em sua estréia no mercado capixaba, onde os projetos imobiliários valorizam as construções verticais.

Nesse cenário, a empresa chegava ao Espírito Santo com um empreendimento inovador: um condomínio horizontal, cuja proposta era o resgate do prazer de viver em uma casa com quintal, cercada de muito verde, com segurança e fora do centro urbano.

[...] À parte suas experiências bem sucedidas em todas as regiões brasileiras, a AlphaVille Urbanismo entendeu que seria preciso desenvolver um consistente plano de marketing, com ações eficientes para despertar o consumidor local e vencer os desafios que se impunham no Espírito Santo.

O departamento de marketing decidiu fazer da comunicação a ferramenta estratégica e contemplou uma série de ações. Entre elas,

35 Segundo a Ato Z Comunicação, a assessoria de imprensa intermedia o relacionamento da empresa, marca ou profissional com os veículos de comunicação, permitindo a criação de matérias que façam referência à marca em jornais, revistas, *sites*, rádios e emissoras de televisão. “É a mídia espontânea que agrega credibilidade aos produtos, serviços e/ou instituições”.

destacam-se a contratação de um instituto de pesquisa para identificar o potencial de mercado para a compra de lotes em condomínio fechado de alto padrão; a **provocação de notícias espontâneas na mídia local, via disseminação de um conceito inédito de qualidade de vida, moradia, seus diferenciais e benefícios**; e por fim lançamento de uma campanha publicitária, criada pela Agência G11, para veiculação em mídias impressa e eletrônica; com apelo emocional, focada no sonho e no desejo de se viver diferente — em uma casa com quintal, segurança, liberdade e muito verde ao redor.

“O sucesso da campanha resultou na venda de 100% dos 776 lotes do AlphaVille Jacuhy, sendo que 90% das unidades foram comercializadas em menos de quinze dias, em dezembro do ano passado”, disse Gabriela Procópio, gerente de marketing da AlphaVille Urbanismo, a maior empresa brasileira do setor, presente de Norte a Sul do país, em 35 cidades e 17 Estados.

(ALPHAVILLE URBANISMO CONQUISTA..., 2008. Grifo nosso)

A elaboração simbólica que acompanha os empreendimentos ajuda a construir e disseminar um “novo conceito de moradia”, “um novo estilo de vida”. Essa tática, combinada a um discurso ideológico que exacerba os problemas urbanos, é a chave para entender estratégia de *marketing* que impulsionou o sucesso de Alphaville. A notícia abaixo, veiculada na Folha de S. Paulo de 8 de janeiro de 1978³⁶, exemplifica o uso ideológico dos problemas urbanos para promover empreendimentos imobiliários “onde viver promete ser uma aventura mais humana”:

36 Apesar de parecer, não se trata de um anúncio imobiliário.

Uma alternativa para a explosão das metrópoles

As cidades explodem. Não só os grandes centros, como as cidades médias também. No Brasil por exemplo, há 10 anos a população rural girava em torno dos 48%, e hoje está em torno dos 36%. Todos vêm para a cidade [...] Daí surge a necessidade de fugir de tudo, de largar as ruas barulhentas, o ar viciado e doente, de esquecer a sombria paisagem urbana. Em torno das metrópoles vão aparecendo novos núcleos habitacionais – quase outras cidades – só que dessa vez, mais planejados, menos poluídos, onde viver promete ser uma aventura mais humana.

Não é preciso ir longe para encontrar tais núcleos e ver renovadas, através de atraentes cartazes promocionais, a promessa de uma vida melhor. Na Rodovia Raposo Tavares, por exemplo, há muitos loteamentos do gênero [...].

[A Construtora Albuquerque & Takaoka] investiu mais de um bilhão de cruzeiros no projeto “Alphaville”, que inclui lotes urbanizados – ao preço médio de 700 mil cruzeiros (mais barato, segundo Takaoka, que um terreno no Alto de Pinheiros) – para 3.500 famílias de “alto poder aquisitivo”, além de 500 mil metros quadrados para empresas, lojas e escritórios.

Clubes, clínicas médicas, todo o tipo de comércio, mercado, serviço de segurança, transporte coletivo, tudo já existe ou existirá em “Alphaville” (o projeto foi lançado em [19]74 e já está parcialmente vendido, com 6 empresas implantadas, cerca de 10 famílias residindo e mais 100 construindo). A área é toda asfaltada, arborizada, iluminada, e tem todos os serviços urbanos necessários (UMA ALTERNATIVA...,1978).

.....

Após discorrer sobre os anúncios e seu conteúdo simbólico, é possível avaliar os elementos objetivos e subjetivos colocados à venda em Alphaville.

A seguir discutiremos a respeito desses elementos a partir dos principais pilares que, segundo a Alphaville Urbanismo, “garantem a qualidade, o ineditismo, a confiabilidade e a perenidade nos projetos que levam a marca da empresa”.

São eles:

- meio ambiente e sustentabilidade;
- segurança;
- bom investimento;
- impactos sociais positivos nas comunidades locais.

4.2 Meio ambiente e sustentabilidade

A partir da década de 1990, com o aumento da discussão em torno das demandas ambientais globais e a valorização do conceito de sustentabilidade, o mercado imobiliário apropriou-se do discurso ambiental como estratégia de *marketing*.

A Alphaville Urbanismo, que se dedicou à implantação de loteamentos horizontais fechados e à expansão da marca Alphaville, passou a intitular-se “líder no desenvolvimento de núcleos urbanos sustentáveis”, citando como exemplo de atuação o empreendimento Alphaville Barueri:

Líder nacional em empreendimentos horizontais, bairros planejados e núcleos urbanos, a Alphaville é a principal urbanizadora do país e está presente em 21 estados brasileiros com projetos que reúnem infraestrutura e urbanismo de qualidade superior e consciência ambiental. [...] Com quase 40 anos de atuação, o tipo de desenvolvimento proposto pela Alphaville é ilustrado pelo sucesso em Barueri, seu primeiro empreendimento. [...] Barueri é um exemplo do conceito de núcleo urbano da Alphaville. Polos planejados, autossuficientes e sustentáveis compostos por infraestrutura completa e planejados para um padrão racional de ocupação, que garanta harmonia entre o espaço urbanizado e o meio ambiente. Além de qualidade de vida, garante a valorização progressiva do empreendimento. Líder no desenvolvimento de núcleos urbanos sustentáveis, a Alphaville recebeu mais de 50 prêmios de excelência nos últimos anos (PORTAL ALPHAVILLE URBANISMO, 2012).

Qualificar Alphaville Barueri como núcleo urbano sustentável faz parte de uma estratégia cujo objetivo é satisfazer às novas demandas por “condomínios verdes”. Nesse ponto do trabalho discutiremos se o uso do termo “sustentável” é adequado a empreendimentos como esse.

Em um primeiro momento, buscaremos entender o significado do conceito de sustentabilidade na perspectiva do referencial teórico adotado, que leva em conta aspectos ecológicos, urbanísticos, históricos e sociais, com ênfase no combate à pobreza e à desigualdade social.

Em seguida, será discutido como a problemática ambiental foi incorporada às práticas socioespaciais de produção da cidade neoliberal; usada como mais um atributo no contexto de competição entre cidades, e estratégia empreendedora por agentes ligados ao mercado imobiliário.

Por fim, essa discussão será refletida na organização territorial de Alphaville Barueri, analisando brevemente seu padrão de assentamento, a relação com o suporte físico e o modelo de urbanização proposto.

4.2.1 O conceito de sustentabilidade

Neste começo de século, as perspectivas para enfrentamento dos problemas urbanos gerados por um modelo irracional de ocupação do espaço são bastante desanimadoras. Num contexto de dúvidas e incertezas quanto ao futuro das cidades, o paradigma do desenvolvimento urbano sustentável ganhou força ao procurar estabelecer parâmetros

.....

para um crescimento urbano equilibrado.

Preceitos tradicionais do planejamento urbano como “adensamento urbano”, “otimização dos transportes públicos”, “controle de resíduos sólidos”, entre outros, ganharam novo ímpeto, e passaram a ser difundidos do ponto de vista ideológico por atores ligados à produção do espaço urbano como gestores públicos, promotores imobiliários e agências multilaterais de desenvolvimento.

Publicado em 1987, o Relatório Bruntland inaugurou o debate público internacional em torno da noção da sustentabilidade, definida por ele como aquele que satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades. Apesar de bem intencionado, o texto é vago e sujeito a inúmeras interpretações.

Fundamentalmente, a noção de sustentabilidade estaria relacionada à duração quantitativa e qualitativa da base material das sociedades. Tratar-se-ia de projetar para o futuro, o modelo urbano ideal e desejável para as cidades, discriminando as práticas predatórias relacionadas ao modelo de “progresso a qualquer custo”, e suas consequências para a base material das cidades, como poluição, congestionamento, violência urbana etc.

Designaremos por sustentabilidade, pois, a categoria pela qual, a partir da última década do século XX, as sociedades têm problematizado as condições materiais da reprodução social discutindo os princípios éticos e políticos que regulam o acesso e a distribuição dos recursos am-

bientais — ou, num sentido mais amplo, os princípios que legitimam a reprodutibilidade das práticas espaciais (ACSELRAD, 2009, p. 19).

Segundo Acselrad (2009), duas racionalidades são observadas no debate sobre a sustentabilidade. A primeira, de caráter prático, foca a longevidade do sistema capitalista vigente com base na racionalidade econômica e eficiência global. A segunda enxerga além da simples lógica utilitária, vislumbrando na experiência prática da sustentabilidade uma possibilidade de transformação social, ao incorporar valores como ética, equidade e democracia na formulação de um novo modelo de desenvolvimento.

Dessas duas racionalidades decorrem diversas interpretações da noção de sustentabilidade, que disputam o conceito hegemônico quanto à definição que se afigure mais legítima e se discriminem em seu nome as boas e as más práticas. Essas interpretações variam segundo as seguintes matrizes:

- a matriz da eficiência, que discrimina o desperdício da base material do desenvolvimento, defendendo a racionalidade econômica e a sustentação do mercado como instância reguladora do bem-estar dos indivíduos no planeta;
- a matriz da escala, que defende um limite quantitativo ao crescimento econômico e a pressão exercida sobre os recursos ambientais; ou seja, a pressão da atividade produtiva sob a base material do desenvolvimento não poderia exceder a “capacidade de suporte” do planeta;
- a matriz social e da ética, que ao assumir um limite para o crescimento global,

discute a desigualdade de níveis de vida e renda entre países, e a pressão diferenciada que exercem sobre os recursos do planeta. Prioriza-se a redução dos níveis de crescimento dos países ricos em detrimento dos mais pobres. Essa discussão é pautada por valores éticos;

- a matriz da equidade como princípio da sustentabilidade, que aponta que, embora o mundo seja ecologicamente interligado (“um só planeta”), é fragmentado do ponto de vista social, sendo os pobres as principais vítimas da degradação ambiental. A pressão exercida sobre os recursos ambientais seria, portanto, atravessada pela desigualdade distributiva, dependência financeira e controle dos fluxos econômicos e tecnológicos desiguais;
- a matriz da autossuficiência, que prega a desvinculação de economias e sociedades tradicionais dos fluxos homogeneizadores do mercado internacional, como estratégia de autonomia e autoregulação. Nessa matriz estão inseridas as ações voltadas à proteção de comunidades tradicionais, muitas vezes situadas na fronteira das relações de expansão capitalistas, ameaçadas de desestabilização econômica e cultural.

4.2.2 A associação entre o conceito de sustentabilidade e desenvolvimento urbano

Por volta do início da década de 1990, várias cidades (notadamente europeias) articularam-se para pôr em prática os princípios do desenvolvimento sustentável. Em 1992, aconteceu no Rio de Janeiro a ECO92, cujo resultado prático foi a elaboração da Agenda 21, documento que norteia políticas e ações voltadas ao desenvolvimento sustentável. A partir de então, o debate sobre sustentabilidade urbana ganhou força, dando origem a diversas rearticulações políticas através das quais atores ligados à produção do espaço urbano procuraram dar legitimidade às suas ações, enfatizando a compatibilidade destas com os princípios da Agenda 21.

Segundo este documento, os principais preceitos do desenvolvimento urbano sustentável seriam:

- Densidades urbanas mais elevadas e forma urbana compacta. O maior adensamento maximizaria o uso da infraestrutura instalada, diminuindo o custo de sua implantação e a necessidade de expansão da cidade para áreas periféricas e ambientalmente frágeis.
- Usos urbanos diversificados. A monofuncionalidade implica em maiores deslocamentos, que normalmente são feitos através de transporte individual e queima de combustível fóssil, além de desencorajar o pedestrianismo.
- Adoção do sistema de transporte coletivo, em detrimento do transporte indi-

vidual. Esse aspecto está relacionado ao adensamento. Densidades baixas estão associadas a transportes de baixa capacidade. Por sua vez, densidades mais altas viabilizam a implantação de transportes coletivos de massa, notadamente trem e metrô, que além, de contribuírem para melhorar a circulação urbana (diminuindo os índices de congestionamentos), consomem eletricidade como insumo energético, em vez da queima de combustível fóssil.

Nobre (2004) afirma que, na visão dos países centrais (notadamente os europeus), a associação desses três fatores (cidade densa e compacta/usos diversificados/transporte coletivo) resultaria no modelo urbano sustentável. No caso das metrópoles dos países periféricos, a questão da sustentabilidade ainda enfrenta grandes desafios relacionados com o processo de produção e apropriação sociais do espaço urbano. No caso do AMSP, ocorreu um crescimento urbano desordenado, que provocou a concentração de atividades e valorização do núcleo central, ao mesmo tempo em que houve a ocupação de áreas ambientalmente frágeis pela população sem condição de acesso ao mercado imobiliário formal.

4.2.3 Sustentabilidade urbana como atributo de competição

A associação entre a noção de sustentabilidade e desenvolvimento urbano está relacionada também às estratégias de competição entre cidades, entre as quais o título de “cidade sustentável” passou a ser um dos principais atributos para atração de investimentos.

Explicando melhor, entre as qualidades necessárias a uma cidade para atrair os fluxos e agentes da economia globalizada, os principais são infraestrutura adequada (notadamente relacionada à mobilidade urbana e ao acesso a serviços essenciais); sistema de comunicação adequado capaz de conectar o território a outros centros importantes da economia e, finalmente, existência de recursos humanos responsáveis pela produção e gerência do sistema econômico mundializado. Esse aspecto incluiria não apenas a formação de profissionais, mas também a criação de uma “qualidade de vida urbana” necessária para melhorar a satisfação das necessidades básicas dos trabalhadores (moradia, saneamento, segurança etc.) e sua produtividade. Além disso, garantiria a atração de executivos e profissionais altamente qualificados, empresas e investimentos.

A qualidade de vida urbana passou a ser, portanto, elemento chave na estratégia competitiva, e as agências multilaterais de desenvolvimento, como o Banco Mundial, passam a dar ênfase e aporte financeiro a projetos urbanos capazes de melhorar a “qualidade ambiental da vida urbana”.

Ao mesmo tempo em que há uma preocupação com a melhora do ambiente físico das cidades, o pensamento hegemônico em torno da questão ambiental age no sentido de reduzir os grandes desafios urbanos à modernização tecnológica e a crença na “união de ricos e pobres para a superação de problemas comuns”.

A cidade insustentável seria aquela ameaçada pela queda da produtividade física, utilitária do meio urbano para o capital. É visível aqui o esforço de reduzir os grandes desafios urbanos às possibilidades da

.....
chamada “modernização ecológica das cidades”, processo pelo qual as instituições políticas procuram conciliar o crescimento urbano com a resolução dos problemas ambientais, dando ênfase à adaptação tecnológica, à celebração da economia de mercado, à crença na colaboração e no consenso (ACSELRAD, 2009, p. 24).

O receituário prescrito por consultores e agências de desenvolvimento para as mais diversas cidades inclui a adoção de tecnologias capazes de economizar espaço, matéria e energia, e reciclar materiais. Deve-se também poupar a mobilidade intraurbana através da concepção de cidades mais compactas. Os governos locais devem promover o *marketing* urbano e a parceria público-privada para obter recursos adicionais à implementação de projetos de modernização urbana. Devem também promover mudanças na máquina administrativa, com vistas à eficiência e adoção de uma lógica empresarial de administração pública. Finalmente, devem-se minimizar conflitos políticos e ideológicos para ampliar o consenso, a governabilidade e a estabilidade política (a mídia é uma importante ferramenta para este propósito).

Essas são as condições necessárias para que as cidades se ajustem aos propósitos tidos como inelutáveis da globalização financeira. Todavia, muitas vezes provocam o efeito contrário desejado ao projeto da cidade sustentável. A estratégia da inserção competitiva exige gastos vultuosos em projetos de modernização e embelezamento urbano, flexibilização de controles urbanísticos, subsídios e incentivos fiscais para estimular os setores mais dinâmicos e competitivos. Por sua vez, tais práticas contribuem para dimi-

nuir as receitas públicas e a possibilidade dos governos locais investirem em políticas sociais. Em nome da competitividade e de possíveis ganhos, grande parte das cidades que adotam essa estratégia assistem ao desemprego e à precarização das relações de trabalho, ao aumento da violência urbana, à fragmentação social e à segregação espacial.

4.2.4 O mercado imobiliário e a apropriação ideológica do conceito de sustentabilidade urbana

A partir das décadas de 1970 e 1980, tem início no Brasil a construção de loteamentos fechados nas franjas metropolitanas das grandes cidades, como Alphaville e Granja Viana no estado de São Paulo.

As principais promessas desses novos empreendimentos eram segurança e “qualidade de vida”, premissas outrora supostamente de responsabilidade do poder público, mas que, diante da “falência do Estado” (segundo o discurso hegemônico neoliberal), passaram a ser atribuição do mercado.

A partir da década de 1990, o segmento imobiliário irá se utilizar da problemática urbana e do conteúdo imagético ambientalista para o desenvolvimento de novas estratégias de *marketing*. Neste processo, condomínios, *shopping centers* e outros projetos “sustentáveis” se proliferam mediante à “venda” de amenidades naturais ou de conforto, com acesso a segurança e espaços comerciais e residenciais “exclusivos” (RIBEIRO, 2010).

Esses empreendimentos adotam novas técnicas de engenharia e movimentam o

mercado da construção civil, mediante mecanismos capazes de racionalizar o uso de recursos naturais e melhorar o tratamento dos resíduos. Fundamentalmente, traduzem-se como novas estratégias empresariais voltadas para as chamadas “economias verdes”.

Ter um parque no quintal de casa. O velho sonho de quem vive em grandes cidades está se tornando um dos principais requisitos na escolha do imóvel, ao lado de segurança, localização e preço. Segundo uma pesquisa do Datafolha, a existência de área verde é o item que mais pesa na compra do imóvel se comparado a outras benfeitorias do condomínio, como playground e TV a cabo. O levantamento foi encomendado pela construtora Y. Takaoka para lançar o residencial Gênesis, em Alphaville (Barueri). Mais de 80% dos 333 entrevistados consideram as áreas verdes no mínimo importantes em um condomínio (MORAES, 2002).

A Alphaville Urbanismo foi mais uma das empresas que adotou o mote da sustentabilidade como pilar de sua estratégia competitiva. Em um documento intitulado “Relatório de Sustentabilidade 2010”, afirma o compromisso em “desenvolver empreendimentos cada vez mais sustentáveis” e cita quais são as premissas a serem adotadas para tanto:

Acreditamos ser fundamental registrar o nosso esforço corporativo em desenvolver empreendimentos cada vez mais sustentáveis em um Relatório de Sustentabilidade [...]. Também acreditamos que a

maneira como o urbanismo é trabalhado seja um dos principais definidores da sustentabilidade do homem no seu meio. Algumas das diversas preocupações que os urbanistas precisam ter são:

- Minimizar a necessidade de deslocamento por automóveis dos moradores;
- Assegurar uma utilização racional dos recursos energéticos;
- Minimizar o impacto no ambiente natural, e preservar suas maiores riquezas;
- Aproveitar o empreendimento como um catalisador de desenvolvimento econômico, social e cultural, para os seus moradores e para o entorno (RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE ALPHAVILLE URBANISMO, 2010).

Fig. 33 Vista aérea das obras de implantação de Alphaville em 1975. (PORTAL ALPHAVILLE URBANISMO).

Vejamos o caso de Alphaville Barueri mais atentamente, discutindo seu padrão de assentamento, relação com o suporte físico e modelo de urbanização proposto, à luz dos critérios ambientais elencados acima pela própria construtora.

Conforme Gonçalves (1998), os padrões de urbanização devem considerar as características morfológicas do suporte físico. “O desenho da paisagem urbana deve estar diretamente comprometido com o aproveitamento dos elementos e sistemas naturais do sítio sobre o qual se assenta” (GONÇALVES, 1998, p. 17).

Pode-se dizer que a maior parte das obras de implantação dos loteamentos fechados de Alphaville agiram no sentido de “anular” as características morfológicas originais do sítio, no que diz respeito a solo, vegetação e drenagem. A radical modelagem do terreno possibilitou uma maior oferta de terrenos a serem comercializados.

Fig. 34 Vista aérea das obras de implantação de Alphaville em 1975.
Fonte: PORTAL ALPHAVILLE URBANISMO

Desse modo, a sucessão de morros foi submetida a um gigantesco processo de terraplanagem; as várzeas foram aterradas; os rios e córregos canalizados, além de terem seus leitos alterados. Os poucos cursos d’água que não foram canalizados, longe de serem aproveitados paisagisticamente como elementos de integração, foram tratados como residuais, aos quais se atribuem problemas como enchentes, proliferação de insetos etc. É o caso do córrego do Garcia, que faz divisa entre Barueri e Santana de Parnaíba, confinado entre os muros dos loteamentos.

O resultado dessa atuação agressiva é uma paisagem homogênea e controlada, marcada por cortes e aterros, grandes taludes, muros de arrimo, terrenos com ravinamento, afloramento de matacões, e solo arenoso, pobre e bastante suscetível à erosão.

A vegetação original de Mata Atlântica cedeu lugar a bosques de eucaliptos e pinheiros. Ao longo das avenidas de acesso aos residenciais, tais bosques tornam-se mais rarefeitos, podendo-se observar extensas áreas de terrenos expostos ou cobertos por capoeiras, muitas vezes tomados pelo ravinamento. Nesses terrenos, a vegetação não tem porte significativo devido aos movimentos de terra executados para sua implantação. O terreno alterado perde a capa de material orgânico e deixa de apresentar condições de desenvolvimento para a vegetação de maior porte.

As características morfológicas originais compostas por morros arredondados, pequenos maciços montanhosos irregulares e rede hidrográfica de alta drenagem dificultou a urbanização da área na década de 1970, acarretando, conforme visto, grandes mudanças na paisagem. O recrudescimento da legislação ambiental em décadas poste-

Mapa 21 Área do Projeto Gênesis antes da implantação (Foto de 1994)
TAKAOKA, M. V. et al., 2005.

Mapa 22 Implantação do Projeto Gênesis em áreas já predominantemente impactadas
TAKAOKA, M. V. et al., 2005.

riores e a crescente demanda por “condomínios verdes” obrigou a construtora a repensar seu padrão de implantação de loteamentos, com a adoção de estudos de impactos ambientais, desenhos mais “orgânicos” e técnicas menos agressivas.

Em 2002, a construtora Y. Takaoka lançou em Alphaville Barueri o Residencial Gênesis, que inaugurou “um novo padrão de urbanização de loteamentos”, no qual “procurou incorporar o conceito de desenvolvimento sustentável de forma completa, buscando o equilíbrio social, econômico e ambiental”.

O projeto buscou aproveitar as áreas já impactadas para a implantação do loteamento e reflorestar as áreas impactadas não utilizadas.

Além de atender à legislação ambiental, a construtora criou uma estação de tratamento de esgoto, implantou a coleta seletiva, passagens para animais sob o sistema viário, e uma série de outros itens.

Evidentemente, as inovações propostas encareceram a viabilização do empreendimento. Como lembra Campos (2008), “Os maiores custos para realização dos empreendimentos e adequação do sítio em função da legislação pertinente redirecionam o público-alvo” (p. 139). A viabilização da ocupação foi possível através do mercado de mais alta renda.

Apesar da atuação menos agressiva e da adoção de algumas inovações como calçadas (inexistentes em residências mais antigas) e outros itens mencionados acima, foi utilizado no residencial Gênesis um modelo urbanístico semelhante ao adotado nos primeiros residenciais. Esse modelo, adequado para terrenos de baixa declividade,

Mapa 23 Reflorestamento das áreas impactadas e não utilizadas (em vermelho).
História do Gênesis.
TAKAOKA, M. V. et al., 2005.

implica na modelagem dos terrenos e é utilizado para maximizar oferta de terrenos a serem comercializados.

A “sustentabilidade” de Alphaville Barueri também pode ser posta em dúvida quando analisamos o modelo de urbanização proposto.

Em primeiro lugar, ao promover um processo de alisamento territorial com a substituição de uma realidade pré-existente (pequenos sítios onde era praticada a agricultura de subsistência por posseiros), por um espaço novo destinado a uma minoria abastada, a construtora contribuiu para aumentar o quadro de fragmentação social e segregação urbana.

Em segundo lugar, o desenho urbano de Alphaville é constituído de zonas mono-funcionais rigidamente separadas em locais de moradia, trabalho, lazer e consumo. A ligação entre esses elementos é feita através de longas avenidas, que não possuem sequer calçadas adequadas, desencorajando o pedestrianismo. Além disso, o transporte público em Alphaville é incipiente. Via de regra, os deslocamentos dentro dos núcleos residenciais é feito através do automóvel, sendo que o trânsito é uma das principais reclamações daqueles que moram e trabalham no empreendimento. O fato de localizar-se distante da capital também contribui para aumentar grandes deslocamentos através de automóveis, o que contraria o princípio da cidade compacta.

O desenvolvimento do empreendimento deu-se de forma desordenada. Não houve um estudo ou planejamento capaz de avaliar o impacto populacional no sistema viário, que está em contínua obsolescência. A melhora no trânsito possibilitada pela abertura de

Fig. 35 Moradores protestam contra aumento do trânsito em Alphaville.
Autor: desconhecido

novas avenidas é curta, devido ao contínuo fluxo de novos lançamentos. A pressão pelo aumento de novas vias leva ao avanço sobre áreas de preservação. É o caso da avenida Andrômeda (Via Parque) e da Marcos P. de Ulhôa Rodrigues.

Com o esgotamento das glebas remanescentes, o zoneamento sofreu alterações para liberar áreas antes restritas para o mercado imobiliário. Nessas áreas estão sendo edificados condomínios verticais (alguns com mais de duas vagas de garagem por apartamento) e torres comerciais. Isso agrava ainda mais os problemas de infraestrutura comuns na região, como a insuficiência do sistema viário. Em abril de 2011, a contagem dos veículos que acessam a malha viária de Barueri diariamente, realizada pelo Departamento Municipal de Trânsito (Demutran), mostrou que Barueri recebe 90.285 veículos entre 7:00 h e 10:00 h, dos quais 70.151 acessam Alphaville e Tamboré (TRÁFEGO..., 2011). Esse fluxo de veículos ocasiona o colapso do sistema viário nos horários de pico da manhã e da tarde. Entre 17:30 e 18:00 h, o motorista pode levar até uma hora para percorrer a distância de cerca de 1,2 km do Residencial 2 até a saída de Alphaville.

Como a área residencial não foi concebida como um projeto integrado, e para não perder área loteável, não foram incluídos no programa parques ou praças de maior porte que permitissem a sociabilidade entre moradores de diferentes conjuntos. A privatização das áreas públicas internas aos residenciais também contribuiu para o esvaziamento da esfera pública de convivência. A única praça de porte considerável localizada no Centro Empresarial foi implantada em razão da quantidade de pedras em seu solo, que inviabilizava outro uso.

As “modernizações ecológicas” presentes em alguns residenciais como coleta

seletiva e tratamento de esgoto beneficiam apenas uma minoria abastada. Além disso, a implantação de grandes empreendimentos em áreas ambientalmente frágeis contribui para acentuar a degradação dos recursos ambientais.

É importante ressaltar que, embora o conjunto de novos empreendimentos “sustentáveis” contribua para certas necessidades ligadas ao consumo de energia, água e lixo, destacamos como seu papel negativo para o consumo de espaço, o que significa terra urbana. De maneira indireta, este domínio espacial traz um ônus ambiental ao dificultar o acesso da população ao conjunto da cidade, que, sem opção, ocuparão locais de risco ambiental (RIBEIRO, 2011, p. 8).

Finalmente, a criação da Fundação AlphaVille em 2000, que desenvolve projetos de educação ambiental junto aos jovens de cidades vizinhas (Barueri e Santana de Parnaíba), como tentativa de gerar “desenvolvimento econômico, social e cultural, para os moradores do entorno”, é pequena se comparada ao ressentimento causado pela presença dos muros e equipamentos de segurança que separam esses dois mundos, o da “cidade rica”, habitada exclusivamente por membros da mesma classe social e o da “cidade pobre”, habitada pelos diferentes, os “de fora”.

Conforme dito anteriormente, duas racionalidades são observadas no debate sobre a sustentabilidade. A primeira está centrada na contínua expansão da economia capitalista, com base na racionalidade econômica e eficiência global. A segunda vislumbra

na experiência prática da sustentabilidade uma possibilidade de transformação social, ao incorporar valores como ética, equidade e democracia na formulação de um novo modelo de desenvolvimento econômico baseado na conservação dos recursos naturais e na redistribuição das riquezas produzidas.

Essas diferentes visões, no entanto, não são claramente enunciadas, em função da vagueza conceitual e da nuvem ideológica que envolve o conceito de sustentabilidade, impressa nos meios de comunicação de massa e anúncios imobiliários.

Fig. 36 Anúncio publicitário do Alphaville Burle Marx associando a existência da APP à possibilidade de isolamento e privacidade: “Cercado por APP. Nunca terá vizinhos”

Se quisermos nos aprofundar nessa discussão, é necessário enxergar a linha que separa uma visão preocupada com um modelo sustentável de cidade, que contempla os aspectos ambientais, históricos, urbanísticos e sociais; de outra, protagonizada pelos agentes de mercado, que, ao atuar sobre o urbano, contribui para a expansão de um modelo de urbanização fragmentada, em que a dimensão coletiva da vida urbana cede espaço para a segregação e negação da cidade.

O risco, no segundo caso, é o de adoção de uma lógica reducionista, que restringe a concepção de desenvolvimento urbano sustentável a um urbanismo “ecologizado”, incapaz de fazer frente aos grandes desafios urbanos. Sua utilização indiscriminada também tende a banalizá-lo, transformando-o em mera peça de retórica.

Fig. 38 “Morar com vista permanente para o verde. Simplesmente incomparável. Anúncio publicitário do condomínio vertical “The Penthouses” em Tamboré

Fig. 37 Anúncio publicitário do condomínio vertical Ghaia em Tamboré. A proximidade da mata acentua a aura de “exclusividade” do empreendimento

.....

O mercado se apropria de fundamentos do discurso ambiental, mas em seus empreendimentos a proximidade homem/natureza com vista à formação de uma nova consciência ambiental e social, cede lugar à busca por valores como exclusividade, segurança e privacidade.

O debate acerca do desenvolvimento urbano sustentável deve estar atento ao seu caráter transformador, baseado na democratização do território, no combate à segregação espacial e na busca pela equidade no acesso aos serviços urbanos; alinhando as estratégias de crescimento econômico com o bem-estar humano.

4.3 Segurança

Não há como falar de Alphaville sem discutir o tema da segurança. Em entrevistas realizadas com moradores, todos foram unânimes em apontar a esse fator como um dos principais motivos de mudança para o loteamento. As campanhas publicitárias utilizam-se largamente desse mote, vendendo a imagem de Alphaville como uma espécie de oásis, uma ilha de tranquilidade em meio ao caos e à violência urbana.

4.3.1 Organização da segurança privada em Alphaville.

Com a experiência acumulada no empreendimento Ihas do Sul, a Construtora Albuquerque & Takaoka constatou que a segurança foi um dos itens que mais agregaram valor ao empreendimento. Ao adquirir a gleba nas margens da Rodovia Castello Branco e idealizar Alphaville, a construtora não hesitou em explorar esse mote como diferencial para vendas.

No início das obras de terraplanagem, ainda no início da década de 1970 (em uma época em que a violência urbana ainda não havia atingido níveis tão preocupantes), Takaoka procurou o comando do 14º Batalhão de Osasco e solicitou ao comandante um policial capaz de desenvolver um projeto de segurança privada para Alphaville. Foi indicado o então tenente José Raimundo de Castro. Takaoka pediu um sistema de segurança semelhante ao modelo americano, que exibisse policiais fardados, viaturas e um conceito tático e estratégico. A respeito desse diálogo, o então tenente José Raimundo de Castro conta no livro “Yojiro Takaoka: O Construtor de Sonhos”:

.....

A expectativa dele era que o bairro tivesse como sistema de segurança algo semelhante aos Estados Unidos, que ele citava como exemplo. Queria os melhores homens, as melhores viaturas, e um conceito tático e estratégico capaz de ser um modelo. Eu disse a ele que, diante do empreendimento (na época quase só empresarial, com poucos terrenos residenciais), não havia necessidade de tanta segurança. Ele falou:

— Não! Eu quero que o senhor exagere. Quero bastante segurança, capaz de encher os olhos de quem vier aqui para Alphaville [...] Diante dessa alternativa, eu pedi a ele carros Dodge Dart, porque eram carros bonitos, do momento, e também por serem bem parecidos com os da polícia norte-americana. Fiz um pedido de cinco carros pretos, com hight light e tudo, iguais aos americanos mesmo. [...] Mandamos fazer um uniforme preto, também ao estilo norte-americano (SACCHI, 2003, p. 168 e 169).

É interessante a insistência do empreendedor no uso de um esquema de segurança que, na opinião de um profissional da área, era desnecessário para as características do empreendimento. Provavelmente o empreendedor estava interessado no apelo imagético de policiais fardados à maneira americana no imaginário dos clientes.

Com o passar dos anos no entanto, o aumento da violência urbana e principalmente as diferenças sociais flagrantes entre Alphaville e seu entorno justificaram a existência de um aparato de segurança cada vez mais sofisticado. Ao consolidar a imagem de ilha de urbanidade ou “bolha” (como era chamado nas décadas de 1980 e 1990), Alphaville, ao

.....

mesmo tempo em que implantou barreiras físicas para se proteger e se isolar do entorno, tornou-se refém das mesmas. Quanto mais modernas são as técnicas de monitoramento e combate às tentativas de assaltos e roubos, mais ousadas são as tentativas de burlar os esquemas de segurança, o que deixa os moradores cada vez mais preocupados.

Alphaville dispõe, dentro e fora dos residenciais, de um avançado sistema de segurança. O complexo de vigilância inclui residenciais protegidos por muros de 3,5 m de altura monitorados por câmeras, portarias exclusivas com acesso restrito, corpo de vigilantes e frotas de viaturas para ronda fixa e móvel.

Apesar do sistema viário dos residenciais ser público, o acesso é controlado pela portaria. As pessoas devem identificar-se, e, no caso de se recusarem a fazê-lo sob o pretexto da natureza pública das vias, a segurança adota o procedimento de escoltar o indivíduo mesmo contra a sua vontade. Os residenciais possuem três entradas e três saídas: uma para moradores, uma para visitantes e outra para funcionários. Os primeiros possuem um cartão que permite a abertura da cancela eletrônica ou são identificados pelas digitais. Ao visitante é solicitada a apresentação de documento de identidade e abertura de cadastro. Seu acesso é permitido após a liberação do morador. Por fim, os funcionários, como empregadas domésticas e jardineiros, além da necessidade da identificação (ainda que de forma mais sistemática que os visitantes, dada à frequência com que se dirigem ao local de trabalho), têm seus pertences revistados na saída (essa prática não se estende aos prestadores de serviço como *personal trainers*, professores particulares etc.). Caso o morador deseje, pode solicitar que seu funcionário não seja

revistado na saída. Essa permissão, contudo, não é desejada por uma parte dos funcionários, que veem na revista uma forma de se proteger de acusações de furto pelos patrões (informação verbal)³⁷.

Cada residencial define como será sua equipe de segurança, em termos de quantidade de homens, veículos, relação de trabalho etc. A sofisticação na segurança está presente principalmente no monitoramento do muro externo e no sistema de comunicação entre as viaturas e a Central de Controle instalada na portaria, através de um rádio que opera em uma faixa exclusiva. Todos os residenciais possuem rondas permanentes feitas através de viaturas e alguns têm câmaras instaladas nas alamedas internas, monitorando o fluxo de moradores e prestadores de serviço.

Fora dos residenciais, a segurança sempre foi motivo de polêmica: os moradores reclamavam que a segurança disponibilizada pela prefeitura e alguns poucos carros dos residenciais era insuficiente. Em 1993, foi criada a Sociedade Alphaville Tamboré (antiga Sociedade Inter-Alpha, SIA), com o objetivo de suprir as deficiências de segurança pública fora dos muros dos residenciais.

Em 1998, ano que Alphaville mereceu inúmeras reportagens em jornais e revistas de São Paulo a respeito do aumento assustador de ocorrências no loteamento, a SIA, a Sociedade Alphaville Centro de Apoio (SACA) e doze residenciais localizados em Santana de Parnaíba uniram-se para criar o programa de Segurança Integrada de Alphaville. Cada entidade ou residencial doou um veículo para o programa, somando uma frota de catorze carros que ficou responsável pelo patrulhamento das avenidas Dr.

37 Obtida em entrevistas com trabalhadores.

Yojiro Takaoka, Alpha Norte, Altos de Alphaville e Pacífico Sul, do Residencial Melville ao Alphaville 12, numa extensão de 8,5 mil metros.

O programa funciona até os dias atuais e pode acionar, em situações de emergência, o Sistema de “Alerta Geral” de Alphaville e Tamboré, que inclui as estruturas de segurança de outras entidades, como a do Centro Comercial, Polícia Rodoviária, Polícia Militar, Delegacia de Polícia, Corpo de Bombeiros e Guarda Municipal de Santana de Parnaíba e Barueri.

Uma reportagem do Jornal de Alphaville de março de 1991 divulgou que, na época, Alphaville contava com um vigilante para cada 25 habitantes. De acordo com os índices divulgados pelo policiamento preventivo em bairros paulistas, a média na cidade de São Paulo era de um vigilante para cada 1.900 habitantes³⁸.

Não há dúvida que esse forte esquema de segurança tem rebatimento nos índices de ocorrências em Alphaville. De acordo com os dados disponibilizados pela SIA e AREA, é possível verificar que o número de ocorrências policiais é baixo se comparado com os municípios vizinhos de Barueri e Santana de Parnaíba.

38 Infelizmente, não houve meios de atualizar este dado.

Tabela 4 Ocorrências policiais registradas por ano em Barueri

Ano	Homicídio Doloso	Furto	Roubo	Furto e Roubo de Veículos
2001	93	1,594	962	889
2002	85	1,614	895	908
2003	103	1,980	1,215	969
2004	60	1,866	860	892
2005	50	1,955	1,057	1,014
2006	25	2,107	948	970
2007	22	2,009	1,045	749
2008	24	1,770	885	627
2009	24	2,257	1,223	917
2010	14	2,083	968	541
2011	24	1,770	859	456

Fonte: Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.ssp.sp.gov.br/estatistica/dados.aspx?id=65>>. Acesso em: 05 fev. 2013.

Tabela 5 Ocorrências policiais registradas por ano em Santana de Parnaíba

Ano	Homicídio Doloso	Furto	Roubo	Furto e Roubo de Veículos
2001	28	541	209	115
2002	37	556	211	114
2003	39	814	195	86
2004	32	641	137	113
2005	38	613	121	71
2006	32	608	135	89
2007	18	611	128	70
2008	9	649	144	48
2009	9	676	203	29
2010	14	573	193	59
2011	8	551	179	30

Fonte: Secretaria da Segurança Pública do Governo do Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.ssp.sp.gov.br/estatistica/dados.aspx?id=535>>. Acesso em: 05 fev. 2013.

Tabela 6 Ocorrências policiais registradas por ano em Alphaville pela SIA

Atendimentos	2009		2010		2011	
	Total/ano	%	Total/ano	%	Total/ano	%
Acidente de Trânsito com Vítima	77	5.8	86	6.7	52	6.2
Acidente de Trânsito sem Vítima	165	12.5	151	11.8	113	13.5
Acidente Pessoal	0	0	0	0	0	0
Animal na via/em Local de Risco	0	0	1	0.1	0	0
Apoio a não associada	4	0.3	1	0.1	1	0.1
Apoio a Associada	80	6.1	34	2.7	73	8.7
Apoio a Polícia Civil/Militar	0	0	2	0.2	2	0.2
Apoio a Segurança Integrada	2	0.2	0	0	1	0.1
Ato Obsceno	0	0	0	0	0	0
Atropelamento	0	0	0	0	0	0
Auto Localizado	1	0.1	0	0	0	0
Auxílio à Morador	222	16.8	226	17.7	152	18.1
Auxílio ao Público	272	20.6	216	16.9	79	9.4
Averiguação	405	30.7	467	36.6	229	27.3

continua

Ocorrências policiais registradas por ano em Alphaville pela SIA (conclusão):						
Atendimentos	2009		2010		2011	
	Total/ano	%	Total/ano	%	Total/ano	%
Danos	0	0	1	0.1	0	0
Demente/Indigente/Mendicância	0	0	1	0.1	0	0
Desinteligência	1	0.1	8	0.6	0	0
Furto	0	0	1	0.1	0	0
Incêndio	2	0.2	16	1.3	10	1.2
Lesão Corporal Dolosa/ Agressão	0	0	1	0.1	0	0
Mal Súbito	33	2.5	26	2	10	1.2
Outras Ocorrências	19	1.4	12	0.9	12	1.4
Perturbação de Sossego Público	4	0.3	6	0.5	33	3.9
Poluição Visual	0	0	0	0	0	0
Queda de Fio Energizado	1	0.1	0	0	0	0
Roubo	4	0.3	0	0	2	0.2
Roubo com retenção de vítima	0	0	0	0	0	0
Sinalização de Via	26	2	18	1.4	68	8.1
Tentativa de Homicídio	0	0	1	0.1	1	0.1
Falsidade Ideologica	0	0	0	0	0	0
	1318	100	1275	100	838	100

Fonte: Sociedade Alphaville Tamboré. Disponível em: <<http://www.sia.org.br/comunicacoes/estatisticas/>>. Acesso em: 12 dez. 2012

Gráfico 6 Ocorrências policiais registradas por ano em Alphaville pela AREA:

Fonte: AREA – Associação Residencial e empresarial Alphaville. Disponível em: <http://www.area-alphaville.org.br/_img/file/AREA-dezembro-2011.pdf> Acesso em: 10 fev 2013.

Apesar da grande diferença nos índices de violência de Barueri/Santana de Parnaíba e Alphaville, a prefeitura de Santana de Parnaíba construiu, a pedido da SIA, a base do Policiamento Comunitário, localizada em frente aos Residenciais Alphaville 11 e 12, que serve de base operacional da Segurança Integrada e ponto de apoio para a Guarda Municipal, Polícia Militar e Polícia Civil. A prefeitura também se encarregará das instalações de monitoramento eletrônico, e nova base do Policiamento Comunitário, na divisa dos dois municípios.

O aparato de segurança existente em Alphaville não é viabilizado pelo empreendedor, e sim pelo morador. Com exceção do muro e da portaria (há casos de residenciais que o empreendedor só instalou um gradil, cabendo ao futuro morador a construção do muro), o restante de infraestrutura e serviços relacionados com a segurança fica por conta dos moradores. Até aí, nenhuma novidade, visto que estes devem realmente ter sua responsabilidade na gestão do espaço. O curioso, no entanto, é que nos anúncios publicitários, a condição real não parece ser algo materializado pelo morador, e sim uma responsabilidade da construtora. No entanto, o elemento segurança esteve embutido no preço que o morador pagou pelo terreno à construtora, visto que é um dos principais elementos de valorização imobiliária em Alphaville.

A título de exemplo, como mostra o gráfico de distribuição das despesas da Sociedade Alphaville Residencial 10 para o ano de 2011, o item segurança comprometeu 58% do valor de condomínio pago por cada morador naquele ano. Se considerarmos que na realidade os residenciais não são condomínios e sim loteamentos (onde poderia

39 A título de exemplo, o condomínio de uma residência implantada em um terreno de 540 m² no Alphaville Residencial 10 gira em torno de R\$ 600,00. Esse valor é inferior ao valor cobrado em apartamentos acima de 100 m² em bairros residenciais valorizados de São Paulo, mas nesse caso o condomínio já inclui outras despesas, como água e manutenção predial.

Gráfico 7 Demonstrativo das despesas da SAR 10 de 2011.

Fonte: SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10, 2012.

ser questionada a cobrança de condomínio), vemos como sai caro para o morador um dos elementos que mais pesou em sua escolha ao se mudar para Alphaville³⁹.

Tabela 7 Demonstrativos das despesas da SAR 10 de 2011	
Despesas	Valores
Segurança	R\$ 2.978.106,35
Manutenção	R\$ 978.255,98
Administração	R\$ 662.281,12
Sociais	R\$ 284.413,81
Academia	R\$ 217.228,93
Financeiras	R\$ 44.690,40

Fonte: SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10, 2012

4.3.2 Insegurança no paraíso

De um modo geral, pode-se dizer que admitir a existência da violência em Alphaville é algo complicado. Quando esta acontece dentro dos muros dos residenciais, é ainda mais difícil. De um lado, existem os empreendedores, que num momento inicial oportunamente vincularam ao produto Alphaville uma imagem de “ilha de tranquilidade”. De outro lado, existem os moradores e proprietários de imóveis, que mesmo assustados com o aumento dos casos de roubo em Alphaville, preferem calar-se diante da possibilidade de desvalorização dos imóveis. A lei do silêncio sempre se impôs quando

.....

o assunto é segurança (ou a falta dela), e o medo da exposição dificulta o trabalho da polícia.

Se olharmos os dados de ocorrência mensais presentes nas atas do Conselho Comunitário de Segurança Alphaville Tamboré (CONSEG) verificaremos que os números são diferentes daqueles mostrados nas estatísticas da SIA e AREA. A ata de 26 out. 2011, por exemplo, entre 28 set. 2011 a 26 out. 2011, lista os seguintes índices em Alphaville:

- 60 furtos;
- 18 furtos de veículos;
- 1 homicídio doloso;
- 9 roubos;
- 1 roubo de carga;
- 4 roubos de veículos.

No gráfico da AREA, constam para o mesmo período apenas 14 ocorrências contra patrimônio. Já a tabela da SIA lista apenas 2 roubos (nenhum furto) para o ano de 2011. Vê-se portanto que há uma grande discrepância entre os dados. Cabe questionar o porquê da ausência desses eventos nas estatísticas divulgadas pelas associações de moradores.

Em 2012 ocorreram 3 homicídios em Alphaville. A recomendação da Organização das Nações Unidas (ONU), em limites aceitáveis é de 01 homicídio a cada cem mil habitantes por ano. Para uma população de 75 mil habitantes, o número está acima do recomendável.

.....

A existência de ocorrências policiais em Alphaville não é recente. Em meados dos anos 1980, época em que Alhaville começou a crescer, já existiam pequenos furtos. Como eram esporádicos, não eram divulgados. Em 1991, a imagem inexpugnável do loteamento foi abalada com um acontecimento trágico. Uma adolescente de 18 anos, moradora do Residencial 2, foi sequestrada no estacionamento do Alphaville Tennis Clube, estuprada e morta. O fato trouxe o loteamento para as páginas policiais de todos os jornais e desencadeou uma série de ações no sentido de organizar um grupo para discutir o avanço da violência em Alphaville.

Em 1998, uma onda de assaltos atingiu muitos dos residenciais. Segundo a polícia, filhos de moradores, viciados em drogas, eram os principais envolvidos. Novamente Alphaville voltava às páginas dos principais jornais e revistas. A revista Veja, em uma reportagem intitulada “O medo chega às fortalezas” de 28 de outubro de 1998, ao comentar os antigos hábitos dos moradores de deixar portas e janelas abertas, a chave do carro no contato entre outros, comenta:

Hoje, essa antiga rotina está se tornando apenas uma lembrança na memória dos 30 000 habitantes dos doze residenciais de Alphaville, dos 4000 que vivem nos cinco condomínios de Aldeia da Serra e dos 800 que optaram por morar nos Tamborés 1, 2 e 3. Nos últimos meses, somou-se à preocupação com o tráfego infernal da Castello Branco o medo de ser assaltado, de ter a casa invadida, o carro levado por bandidos. Tomando por base os registros nos distritos policiais — estatística subestimada, uma vez que muita gente não dá queixa dos crimes

.....

— tem-se a seguinte situação: entre 1º de Setembro e 20 de Outubro deste ano, foram lavrados 25 boletins de ocorrência de furto a residência nos três maiores condomínios fechados da região. Apenas dez aparecem nos arquivos da polícia no mesmo período do ano passado. Os números dos próprios condôminos são ainda mais eloquentes. Em Aldeia da Serra, por exemplo, onze casas foram invadidas em um único dia, 24 de setembro, segundo informação divulgada pelo boletim interno do Morada dos Pássaros. Apenas três vítimas foram à polícia. Em Alphaville não é diferente. O controle interno das associações de moradores mostra que a violência faz parte já há algum tempo. Só no mês de janeiro (sinônimo de férias e muitas casas vazias) foram relatados 28 casos de invasão de domicílio nos doze residenciais. Poucos viraram estatística oficial (ZAPPAROLI, 1998).

A partir daí, muitos moradores e as administrações dos residenciais, começaram a divulgar as ocorrências. No mesmo ano da reportagem da revista Veja, o jornal da SIA (Sociedade Alphaville Tamboré) divulgou outra reportagem, na qual relatava vários casos de violência no loteamento, entre eles um estupro e um sequestro relâmpago na porta de uma lanchonete do Centro Comercial.

Essa talvez seja a principal mudança de comportamento observada nos últimos anos. Os moradores de Alphaville, Tamboré e Aldeia da Serra sempre preferiram manter o máximo de discrição quando o assunto era violência e falta de segurança, receosos de ver suas propriedades desvalorizadas. Agora é comum encontrar residentes dispostos a botar a boca no mundo.

.....
Estamos sugerindo que todos instalem alarmes nas suas casas, diz Protógenes Guimarães, presidente da SIA. Portas e janelas abertas são coisa do passado.” (ZAPPAROLI, 1998).

Recentemente, Alphaville voltou às páginas dos jornais pelas tentativas de invasão dos residenciais. No dia 6 de outubro de 2012, uma residência foi invadida no condomínio fechado Scenic. Os ladrões cortaram a cerca de arame farpado que separa o condomínio de uma mata vizinha e levaram equipamentos eletrônicos e outros pertences dos moradores. O caso que mais repercutiu nos jornais no entanto, aconteceu no dia seguinte no Residencial 10. Ladrões fortemente armados cavaram um buraco de um metro de diâmetro embaixo do muro do residencial e invadiram duas residências. Após fazerem as duas famílias de refém por cerca de quatro horas e agredirem dois moradores com socos e coronhadas, foram embora pelo mesmo buraco em que entraram, levando cerca de trezentos mil reais em joias e equipamentos eletrônicos.

Uma das vítimas decidiu romper a “lei do silêncio” e escreveu o relato do roubo na rede social *Facebook*, o que gerou de imediato fortes reações por parte dos moradores de Alphaville. Outros casos foram mencionados, entre eles o roubo de uma casa no Residencial 4 por dois ladrões que pularam o muro, a invasão de outra no Residencial 1 e ainda outra no Residencial Gênesis, fora tentativas de roubo frustradas e casos mais antigos.

Desde então, há uma forte mobilização dos moradores cobrando atitudes por parte

.....

da segurança privada de Alphaville e pública, das prefeituras de Barueri e Santana de Parnaíba. A rede social *Facebook* é a ferramenta que permite a comunicação entre os moradores. Vem sendo usada também para divulgar casos de sequestro e assaltos em semáforos de Alphaville. Nos depoimentos, muitos moradores comentam que a fama de lugar seguro já não corresponde exatamente à realidade e ficam indignados com a não divulgação dos casos. Alguns, no entanto, ainda acham prudente não divulgar as ocorrências, para não expor as falhas de segurança e não desvalorizar seu patrimônio.

Assaltos > Três ocorrências, uma delas como reféns, coloca em xeque a segurança. Assaltantes cavaram túnel para entrar no residencial 10

Casos de violência assustam moradores

Robson Donizete
jornalismo@folhaalphaville.com.br

Duas ocorrências policiais em residências distintas, no sábado e no domingo, colocaram os moradores de Alphaville, Tamboré e Aldéa da Serra em alerta. Na rede social Facebook, em grupos da região, eles já discutem sair às ruas, fazer carreta ou passeata, para chamar a atenção das autoridades e pedir mais segurança diante da atração de novos empreendimentos comerciais, corporativos e residenciais. Os moradores pretendem realizar a carreta ou passeata na manhã do domingo, 21, todos vestidos de branco e, inclusive, chamando os prefeitos eleitos para participar.

Moradores pretendem realizar carreta ou passeata no domingo, dia 21

PARA ENTENDER

O primeiro caso se deu no Residencial Scenic, na noite de sábado. A família da vítima M.C. retornou por volta da 0h30 e encontrou a casa revirada. “Levaram computador, iPad e um televisor de 32 polegadas”, relata a vítima.

De acordo com o proprietário do imóvel, entre o Scenic e o Valville há uma mata fechada, sendo que a cerca de arame farpado que protege o condomínio foi cortada. Ele acredita que os assaltantes pularam o muro que separa o fundo do terreno baldio e arrebentaram a porta de sua casa, que separa a sala de estar da churrasqueira.

Na ocorrência do Scenic, ninguém percebeu a movimentação. Em comunicado distribuído aos vizinhos, M.C. pede mais segurança e uma assembleia extraordinária para discutir o assunto. “Estamos com medo, assustados e tristes, pois viemos para Alphaville para ter uma qualidade de vida melhor, tranquilidade e realmente não é o que estamos tendo”, desabafa o morador.

O encarregado do Scenic, Eduardo Santos, diz que a administração já adotou algumas

MURO. As casas que foram assaltadas, estão localizadas próximas ao muro que separa a avenida do residencial

PORTARIA. Administração do Alphaville Residencial 10 adotou providências a fim de aumentar a segurança interna

ACESSO. Ao residencial se deu por buraco cavado rente ao muro de 10m

“Comemoro por estar vivo e convenci-los a não colocar a mão na minha esposa”

C.C.
Refém na própria casa

medidas, como aumentar a frequência nas rondas, além de reforçar as cercas (cercas de proteção). Santos adiantou que em novembro será realizada uma assembleia para discutir mais investimentos em segurança no condomínio.

REFÊNS E AGREDIDOS

No domingo de Eleição, 7, duas famílias do Alphaville Residencial 10 foram surpreendidas por marginais que invadiram suas casas. Por volta das 19h30, um dos moradores, identificado como C.C., foi surpreendido por dois homens fortemente armados. Eles portavam uma pistola e uma metralhadora.

A dupla tendeu o proprietário da casa e depois sua esposa e o bebê de apenas cinco meses. A família já estava refém dos marginais por quase duas horas, quando outros dois assaltantes entraram no imóvel trazendo outro casal. Tratava-se dos vizinhos de C.C., que estavam nas mãos

dos marginais desde as 17h30. Na casa de C.C., as outras duas vítimas – pessoas idosas, ele diabético e hipertenso – foram agredidas pelos assaltantes com tapas, coronhadas e socos no peito, além de terem sido ameaçadas de morte.

Em seguida, todas as vítimas foram amarradas e amordaçadas. De acordo com as vítimas, os assaltantes só foram embora por volta das 22h, levando joias, equipamentos eletrônicos e dinheiro. C.C. calcula um prejuízo em torno de R\$ 300 mil.

Cerca de meia hora após os marginais terem deixado a residência, C.C. conseguiu se soltar e pedir ajuda. Ele acionou a segurança do residencial, que chamou a Guarda Municipal e as polícias. “Eu comemoro por estar vivo e por conseguir convenci-los a não colocar a mão na minha esposa e muito menos no meu filho recém-nascido”, desabafa a vítima.

UM BURACO NO MURO

Depois das horas de terror, C.C. não demorou a descobrir um buraco de um metro de diâmetro, aberto por baixo do muro com cerca de 10 metros de altura que dá acesso à via que liga a avenida Bom Pastor ao residencial Gênesis. No local também foram encontradas uma enxada e um facão.

O morador e a segurança do residencial têm certeza que os marginais usaram o buraco para entrar e sair do condomínio.

Fig. 39 Reportagem sobre a invasão de casa no Residencial 10 (Folha de Alphaville (11/10/2012))

Segue a carta que o morador que teve a residência no Residencial 10 assaltada postou no *Facebook*:

Prezados Senhores,

Gostaria de relatar um fato ocorrido pessoalmente comigo no dia de ontem.

Por volta das 19:30hs, eu estava assistindo tv e minha esposa no pavimento superior amamentando meu filho de 5 meses.

Fui surpreendido por 2 homens fortemente armados (pistola 765 e metralhadora) que me renderam e me levaram até onde estava minha esposa, que ficou com uma arma na cabeça.

Ficamos reféns deles por 2 horas dentro da minha casa e no final, acabaram trazendo nosso vizinho diabético e hipertenso com sua esposa residentes no número 566 da Rua Maracatins, onde estavam mais dois indivíduos desde as 17:30hs, onde foi agredido com tapas, coronhadas e socos no peito, além das ameaças de morte.

No final do terror, fomos amarrados, amordaçados e acabaram indo embora após 2 horas com todas as jóias, dinheiro e eletrônicos de pequeno porte. Um prejuízo que beira os R\$ 300 mil.

Após meia hora, consegui me desamarrar e chamei a segurança do residencial para que chamasse a polícia.

O residencial 10 chamou a SIA, que chamou a Guarda Municipal e a PM [Polícia Militar].

Descobrimos no decorrer da noite que eles escavaram um buraco enorme por baixo do muro que faz divisa com a avenida que dá aces-

so ao Gênesis para dentro do nosso residencial e da mesma forma que eles entraram, saíram com os objetos do furto.

Sinceramente, acho que atingimos um ponto que seria uma insanidade acharmos que estamos morando em um oásis e pediria encarecidamente de que todos colocassem na mesa quais são as nossas prioridades antes que aconteça uma tragédia maior.

Na minha opinião, precisamos aproveitar o novo prefeito que a princípio é um representante e morador de Alphaville que assumisse de vez o policiamento das áreas mais críticas e a SIA trocasse seu papel de patrulha por um papel de cobrança e inteligência.

Estou assustado, desgostoso e decepcionado com a falta de informação e de integração entre as patrulhas... Informalmente falando com a PM, o mesmo me informou que há duas viaturas para patrulhar todos os residenciais até o Tamboré Comercial.

Um acredita que patrulha corretamente e o outro imagina que não precisa passar lá porque tem gente olhando. Ontem não havia ninguém no posto da rotatória.

Espero que a SIA pelo menos consiga as imagens da avenida que margeia nosso muro para ver se detecta algum carro ou movimento suspeito neste período. Um buraco daquele tamanho não foi feito em um dia e fico muito chateado que não foram vistos por ninguém. No local encontraram uma inchada [*sic*] e um facão.

Informo que o buraco continua aberto, pois a polícia solicitou deixar como está para que se faça a perícia. Sugiro também que fique alguém fazendo guarda permanente no local, pois é um ponto vulnerável que os bandidos acreditam que não descobrimos por onde eles entraram e podem se valer desta facilidade durante o próximo feriado.

.....

Não estou preocupado comigo, porque na minha casa eles sabem que não conseguirão tirar mais nada.

De qualquer forma, intimamente eu comemoro por estar vivo e por conseguir convencê-los a não colocar a mão na minha esposa e muito menos no meu filho recém-nascido.

Tenham a certeza que eu e meu vizinho tomaremos algumas medidas para divulgação do fato, utilizando a imprensa de São Paulo, mídias sociais, faixas e principalmente uma placa na avenida indicando com uma seta por onde os ladrões entraram no nosso residencial para que os moradores, transeuntes e vigilantes prestem atenção daqui para frente e façam uma ronda de rotina.

Alguém precisa agir e eu farei isso para que o que eu e minha família passou não se repita na residência de outros. Não estou preocupado em desvalorizar o Alphaville como um todo deixando a fama de que era um local seguro, pois eu ficarei muito acusado se acontecer alguma coisa pior por omissão.

A princípio não vou tomar nenhuma atitude impensada, porém chego a questionar se vale a pena morar aqui. Vai demorar muito para que eu esqueça o meu filho de 5 meses com uma arma apontada na cara.

Além dos atos praticados por terceiros, há a suspeita de que adolescentes de Alphaville estariam envolvidos em atos como pequenos furtos, vandalismo contra instalações coletivas, arrombamento de residências, estupros e acidentes de automóvel. Os jovens, criados dentro do loteamento, sentem-se mais livres para desobedecer à lei

porque estão em espaços privados dos quais a polícia é mantida à distância. Pode-se supor que a vida dentro desse universo privado tende a enfraquecer a noção de interesse público e respeito pelo direito de outras pessoas.

A questão dos adolescentes infratores dentro dos residenciais é um tópico controvertido. Muitos moradores encaram os delitos praticados por esses jovens como um assunto doméstico, para ser resolvido no âmbito privado: uma questão de disciplina, não de lei.

Essa mentalidade, que faz com que a sociedade de Alphaville se considere à parte do resto da sociedade, um mundo com privilégios e regras próprias, é sintetizada na fala de um morador à Folha de S. Paulo em 1990. “Eles inibem a polícia. Usam a velha frase do ‘você sabe com quem está falando?’. Tudo aqui é abafado. Há uma lei para os mortais, mas não para os moradores de Alphaville” (ALPHAVILLE O CONDOMÍNIO-PARAÍSO..., 1990)

Os adolescentes também são responsáveis pela maior parte dos acidentes de trânsito em Alphaville. De acordo com o Jornal da SIA de Junho de 2003, cerca de 30 moradores de Alphaville faleceram em acidentes de trânsito apenas no ano de 2003.

Em comum a imensa maioria tinha menos de 30 anos e os acidentes podem ser, de maneira geral, creditados a uma combinação de veículos possantes, inexperiência, necessidade de auto-afirmação, excesso de confiança, adrenalina e, em muitos casos, consumo de álcool e drogas (PEGA LEVE, 2003).

Os acidentes de trânsito encabeçam a lista dos atendimentos da SIA. Embora as placas de sinalização estabeleçam velocidades máximas de 60 km/h, grande parte dos moradores dirige a mais de 100 km/h. Também são práticas comuns os rachas, andar “costurando”, estacionar em local proibido etc.

4.3.3 Relação entre a proliferação de condomínios e loteamentos fechados no aumento da criminalidade urbana

Alguns estudiosos como Caldeira (2000), Bondaruk (2007) e Rolnik (2012) questionam a influência da proliferação de condomínios e loteamentos fechados no aumento da criminalidade urbana. As pessoas se fecham formando cidadelas seguras, mas as ruas, única forma de contato entre elas transformam-se em verdadeiras selvas. (CARELLI, 1997).

Nesse ponto da análise, tomarei como referencial teórico a perspectiva de Caldeira (2000). A autora afirma que, pelo fato de guardar uma grande autonomia em relação ao entorno, o condomínio fechado pode encurtar as distâncias territoriais entre as classes sociais. Todavia, impõe um tipo de separação mais abrupta e violenta. O muro, a portaria e a segurança constituem barreiras físicas e simbólicas que aniquilam os canais de aproximação, tornando a desigualdade ainda mais explícita e agressiva.

Dessa forma, aumentam a tensão, o medo e o ressentimento entre as classes, enfraquecendo progressivamente o interesse pela busca comum de soluções para os

.....

problemas sociais e urbanos.

Ao mesmo tempo em que valorizam o núcleo residencial fechado, desvalorizam o que é público e aberto na cidade, onde há medo e incerteza.

A autora ainda afirma que o crescimento nos índices de violência na cidade de São Paulo a partir da década de 1980 está relacionado não só aos indicadores de urbanização, pobreza e desemprego, como também à privatização da segurança:

.....

Não são apenas os indicadores de crise econômica, taxas de desemprego, urbanização ou até os gastos do Estado com segurança pública que devemos observar para entender a violência contemporânea. Temos de considerar o funcionamento cotidiano das instituições de ordem, o padrão continuado de abusos por parte das forças policiais e seu desrespeito aos direitos, e a rotina de práticas de injustiça e discriminação. Devemos considerar os rituais cotidianos de segregação e a maneira pela qual os cidadãos apelam para a vingança privada na medida em que as autoridades falham [...] (CALDEIRA, 2000, p. 207).

O contexto do aumento da violência e de medo do crime fornece um campo fértil para que os estereótipos circulem praticamente sem censura. O medo gera um discurso no qual a discriminação social é moldada. Caldeira (2000) denomina esse discurso de **fala do crime**, algo que é distinto da experiência do crime. Assim, num plano mais subjetivo, a autora diz que, ao contrário da experiência do crime, que rompe o significado e desorganiza o mundo, a fala do crime simbolicamente o reorganiza ao tentar

restabelecer um quadro estático do mundo. Essa reorganização simbólica é expressa em termos simplistas, baseados na elaboração de pares de oposição óbvios oferecidos pelo universo do crime, tal qual o “bem contra o mal”.

Como consequência desse processo, criam-se no imaginário da população, personagens e cenários que compõem o universo do crime. Esse imaginário não é composto de descrições detalhadas dos criminosos; pelo contrário: é composto por um conjunto de imagens essencializadas que eliminam as ambiguidades e que circulam especialmente em momentos de mudança social. A fala do crime não é feita de visões equilibradas, mas da repetição de estereótipos, ainda que se reconheça seu caráter simplista.

Os personagens estigmatizados por esse discurso (os “suspeitos”) são justamente aqueles que historicamente são vítimas de preconceitos: a população de origem negra ou indígena e os migrantes de outros estados.

O cenário caracterizado por esse imaginário é o das periferias, cortiços e favelas, local de moradia da população que não tem condição de ter acesso ao mercado formal de habitação. Esses espaços são vistos como espaços do crime, de características impróprias, poluidoras e perigosas:

Como seria de esperar, os habitantes desses espaços são tidos como marginais. A lista de preconceitos contra eles é infinita. São considerados intrusos: nordestinos, recém-chegados, estrangeiros, pessoas de fora e que não são na verdade da cidade. São também considerados socialmente marginais: diz-se que têm famílias divididas, que são filhos de mães solteiras, crianças que não foram criadas devidamente. Conde-

.....
na-se seu comportamento: diz-se que usam palavrões, são sem-vergonha, consomem drogas e assim por diante. De certo modo, tudo o que quebra os padrões do que se considera boa conduta pode ser associado a criminosos, ao crime e a seus espaços. O que pertence ao crime é tudo o que a sociedade considera impróprio (CALDEIRA, 2000, p. 80).

Como se não bastasse, o medo criado em torno desses espaços e personagens mistura-se ao medo do desconhecido, da situação econômica e social instável. É comum, em relatos de crimes, as pessoas relacionarem a experiência de ter vivido alguma situação de violência, à ansiedade com a política econômica e insegurança quanto à posição social.

Vê-se, portanto, que a fala do crime não é algo racional (ao contrário da experiência do crime). Apesar disso, busca entender e reorganizar os acontecimentos e a sociedade à luz de preconceitos e simplificações. Longe de combater a violência, a fala do crime a reproduz, visto que aumenta a tensão e a desconfiança entre as classes, diminuindo o diálogo entre elas.

A fala do crime e os estereótipos criados por ela impõem separações, constroem muros, delineiam e encerram espaços, estabelecem distâncias, segregam, diferenciam, impõe proibições e multiplicam regras de exclusão.

4.3.4 (In)segurança como instrumento de valorização imobiliária

Num contexto de impotência diante do aumento crescente do número de furtos, roubos e homicídios em São Paulo (antes mesmo destes atingirem índices alarmantes após a década de 1970), aliado ao descrédito nas instituições públicas de segurança, os idealizadores de Alphaville utilizaram o aumento da violência como estratégia de *marketing*. Seu objetivo era disseminar a ideia que só intramuros haveria tranquilidade.

A partir do momento em que isso é incorporado ao imaginário coletivo, há o abandono das ruas e da esfera pública de convívio, tornando-as ainda mais perigosas (JACOBS, 2009). Como afirma Bondaruk (2007),

Pessoas coupando o espaço público, tomando conta dele, preocupadas em melhorar suas condições, vigiando, coibindo e combatendo atitudes antissociais, são promotoras mais efetivas de segurança, do que uma viatura policial patrulhando o local (BONDARUK, 2007, p. 39).

No entanto, vimos a partir de casos reais, que dentro dos muros também ocorrem casos de violência. Rolnik (2012) chama a atenção para a nova onda de furtos e assaltos em São Paulo em condomínios de luxo com muros altíssimos:

O pressuposto de que quanto mais muros e grades são colocados, mais segurança existe alimentou, durante mais de duas décadas, a transformação dos modos de morar. A ideia, que parece óbvia, é a de que,

ocultando o máximo possível o que se passa intramuros, evita-se a invasão e o roubo. Entretanto, a mais nova onda de furtos e roubos, pelo menos na cidade de São Paulo, contraria esta ideia. Já são 20 os condomínios de luxo, muradíssimos, que sofreram arrastões apenas este ano na capital paulista (ROLNIK, 2012).

Fig. 40 Publicidade “Segurança: uma prioridade no mercado imobiliário”.
Revista New Way of Life (dados incompletos).

SEGURANÇA

uma prioridade

NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A segurança nos empreendimentos imobiliários é uma das maiores preocupações de construtores, incorporadoras e moradores das grandes cidades urbanas. Com os riscos de violência crescente, o investimento em segurança nos empreendimentos de segurança aumenta a cada ano.

Segundo dados de um estudo realizado pelo pesquisador do IUPERJ, o professor Gustavo Vargas do Rio de Janeiro, as gestões com segurança chegaram a R\$ 88 bilhões em 2007, sendo R\$ 48 bilhões no setor privado. Os estudos de gestão com vigilância, sistemas eletrônicos, treinamento de equipes e seguros.

Um mercado em expansão

O segmento de segurança patrimonial vem tendo um crescimento médio de 15% ao ano, segundo dados de alguns especialistas e pesquisas realizadas, com uma tendência de crescimento futuro e ainda com uma série de sistemas e soluções tecnológicas. Os custos de acesso inteligentes, elevadores com sensores de presença, etc.

Gerando em 2007, os gastos com segurança chegaram a R\$ 88 bilhões, sendo R\$ 48 bilhões no setor privado

Para os proprietários que se preocupam com a segurança dos seus imóveis, há uma necessidade de fugir pela rede de telefonia celular, somente em alguns casos, até mesmo de segurança em helicóptero, segue abaixo algumas dicas para quem quiser investir em segurança.

Desde 1990, os custos em média 20% ao ano. Atualmente, hoje, 20% ao ano, por um custo de R\$ 100 milhões em custo, com Emerson Blue, gerente comercial da Emerson Security, maior empresa de segurança eletrônica do Brasil.

De segurança nos veículos, a segurança do mercado e a segurança do mercado imobiliário, que não são parte do sistema de segurança nos empreendimentos imobiliários, que não são parte do sistema de segurança nos empreendimentos imobiliários.

Emerson Blue

43

.....

É claro que morar intramuros não resolve o problema da violência urbana. Com o passar do tempo, as estratégias de assaltos se adaptam. É comum casos de assaltos em loteamentos e condomínios fechados em que os assaltantes sequestram moradores do lado de fora dos muros e entram com os mesmos para cometer o delito.

Pular o muro, clonar ou roubar controles remotos e cartões de acesso também são técnicas que vem sendo utilizadas. Uma vez dentro do condomínio os ladrões têm a ação facilitada pelos muros, que ocultam a ação.

A estratégia de erguer muros e outros tipos de barreira para se proteger da violência urbana é conhecida por estudiosos da área de segurança pública como “efeito fortaleza”. Segundo Bondaruk (2007):

É um processo de alterações na arquitetura urbana, onde um pesado aparato defensivo é normalmente superposto em estruturas pré-existentes, visando-se a total imunização daquele espaço contra a criminalidade [...] Paredes (ou mesmo muralhas), rolos de arame farpados por sobre muros, juntamente com cercas eletrificadas, entre outras, são usados em grande quantidade, nos locais onde esse efeito se instala. O principal prejuízo que causa é visual, isto é, a visão agressiva que tal aparato provoca, no local onde ocorre (BONDARUK, 2007, p. 154).

O fato das pessoas buscarem se proteger é compreensível, mas essa estratégia é ruim para a segurança da comunidade como um todo. O autor cita as desvantagens da

.....

construção de muros altos seriam:

- São preferíveis pelos criminosos, uma vez que, ao ocultar a ação, oferecem segurança e privacidade para a prática de delitos;
- Tornam o espaço externo menos seguro para pedestres, pelo isolamento e eliminação da vigilância natural, além de favorecer os atos de vandalismo como pichações;
- Facilitam emboscadas nas entradas e saídas dos moradores;
- O isolamento quanto a ruídos dificulta um pedido por socorro;
- São fáceis de escalar;
- Restringem o campo de visão.

Bondaruk (2007) realizou uma pesquisa envolvendo internos do Departamento Penitenciário (DEPEN) da Secretaria de Justiça e Cidadania do Estado do Paraná (SEJU), que cumpriam pena por motivos diversos (foram selecionados prioritariamente os que cumpriam pena por furto e roubo). O objetivo da pesquisa era obter informações sobre a preferência dos detentos no momento de escolha da vítima, local de atuação, tipo de delito etc.⁴⁰

A pesquisa revelou que 60% das casas assaltadas em Curitiba são cercadas por muros. Apenas 15% são “abertas” para a rua. Dos entrevistados, 71% afirmaram que casas com muros são preferíveis que as grades para a realização de assaltos e 54% disseram que eles ocultam a ação.

40 O questionário foi aplicado por psicólogos, assistentes sociais e pedagogos.

Moral da história: os muros fragmentaram cidades, destruíram a relação dos edifícios com o espaço público, empobreceram a paisagem e, como estamos vendo, não resolveram o problema da segurança. Pra que servem então? (ROLNIK, 2012)

Fig. 41 Catálogo de vendas do Centro de Apoio 2, 1983.

“ALPHAVILLE VALORIZAÇÃO. Gráficos, demonstrativos, quadros comparativos, poderiam ser apresentados para ilustrar as vantagens de investir num terreno em Alphaville. Preferimos ser mais objetivos, dando uma informação simples e direta, facilmente comprovável:

Alphaville, oito anos: uma valorização de 17.400%. ALPHAVILLE RESIDENCIAL. Você conhece alguma terra tão fértil? Preço à vista

Ano	Cr\$	Ano	Cr\$
1975	200,00	1979	2.140,00
1976	520,00	1980	2.800,00
1977	840,00	1981	6.500,00
1978	1.480,00	1982	11.000,00
1983: Cr\$ 35.000,00 m²			

CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE, DOIS ANOS: VALORIZAÇÃO DE 850%. 1980: Lançamento a Cr\$ 8.000,00/m² à vista. TOTALMENTE VENDIDO EM 15 DIAS. 1983: Revenda a Cr\$ 76,000/m² à vista.”

4.4 Bom investimento

Um dos principais argumentos da antiga Construtora Albuquerque & Takaoka e atualmente das empresas Alphaville Urbanismo e a Y. Takaoka Empreendimentos para convencer a clientela a investir nos seus produtos imobiliários é o bom investimento.

No catálogo de vendas do Centro de Apoio 2 de Alphaville, da década de 1980, há a informação que os terrenos residenciais valorizaram 17.400% de 1975 a 1983. Já o Centro Comercial teria valorizado 850% de 1980 a 1983.

Tal informação também consta no livro “O Construtor de Sonhos”, de Even Sacchi. “O metro quadrado saltou de Cr\$ 200,00 em 1975 para Cr\$ 35.000,00 em 1983” (SACCHI, 2003, p. 180).

Essa informação também foi veiculada na imprensa. Segundo reportagem do Estado de São Paulo de 24 de março de 1996, só nos primeiros quatro anos da década de 1980, os terrenos em Alphaville valorizaram até 5.600% (GITSIO, 1996).

Não há dúvidas que houve uma grande valorização desses empreendimentos. O que chama a atenção é a expressividade do número: **17.400%**.

O folheto em questão refere-se ao período de 1975 a 1983, época em que o Brasil manteve a mesma moeda, o “cruzeiro”. Esse período foi marcado pela inflação elevada e perda de seu valor. Aparentemente, a valorização de 17.400% deve-se em grande parte ao reajuste dos preços motivado pela inflação.

Para verificarmos essa hipótese, simulamos a correção monetária para o período, através da opção “correção de valores” do *site* do Banco Central. Como não se sabem os

meses de referência, consideramos a data inicial como dezembro de 1975 e a final como dezembro de 1983. O índice utilizado foi o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI)⁴¹.

Assim, Cr\$ 200,00 (dezembro de 1975) equivaleria em dezembro de 1983 a Cr\$ 26.396,50. Se o metro quadrado nesse ano foi comercializado por Cr\$ 35.000,00, a valorização (dita real) foi de 32%.

Tabela 8 Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 200,00 (dez. 1975–dez. 1983)

Valor percentual correspondente:	13.098,25 %
Valor corrigido na data final:	Cr\$ 26.396,50

Fonte: Banco Central

41 No *site* do Banco Central, há duas opções de índice a serem aplicados para esse período: o IGP-DI (da Fundação Getúlio Vargas – FGV) e o Índice de Preços ao Consumidor do Município de São Paulo (IPC-SP, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE). Optou-se pelo primeiro por ser baseado no certificado de depósito (tem uma componente financeira maior).

Se em vez do mês de dezembro, fosse considerado o de julho para os dois anos, o valor do metro quadrado corrigido seria de Cr\$ 18.047,25. No caso, a valorização seria de 94%.

Tabela 9 Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 200,00 (jul. 1975–jul. 1983)

Valor percentual correspondente:	8.923,63 %
Valor corrigido na data final:	Cr\$ 18.047,25

Fonte: Banco Central

Vê-se, portanto, que a correção (em função da inflação e perda do valor da moeda) teve um grande impacto no índice de valorização e não pode ser desconsiderada.

Quanto ao Centro Comercial de Alphaville: Cr\$ 8.000,00, equivalente ao preço do metro quadrado em dezembro de 1980 totalizariam Cr\$ 102.717,41 em dezembro de 1983 corrigido pelo IGP-DI. Se o metro quadrado foi comercializado por Cr\$ 76.000,00 na revenda em 1983, a valorização foi aquém do esperado, visto que foi inferior ao valor corrigido.

Tabela 10 Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 8.000,00 (dez. 1980–dez. 1983)

Valor percentual correspondente:	1.183,97 %
Valor corrigido na data final:	Cr\$ 102.717,41

Fonte: Banco Central

Se em vez do mês de dezembro, fosse considerado o de julho para os dois anos, o valor do metro quadrado iria para Cr\$ 88.497,03. Ainda assim a valorização não seria expressiva.

Tabela 11 Correção de valores por IGD-PI (FGV) Cr\$ 8.000,00 (jul. 1980–jul. 1983)

Valor percentual correspondente:	1.006,21 %
Valor corrigido na data final:	Cr\$ 88.497,03

Fonte: Banco Central

Isso ocorre porque os índices de inflação do início da década de 1980 foram superiores aos registrados nos anos anteriores. A variação anual dos índices acumulados

do IGP-DI em 1979 foi de 77,29%, enquanto que no ano de 1983, alcançou 210,98%.

Vê-se portanto, que o valor do metro quadrado residencial apresentou uma boa valorização até 1983 (32%). Todavia, a valorização de 17.400% divulgada no folheto de propaganda da construtora é enganosa, visto que não considerou a inflação galopante do período.

Caso o investidor, ao invés de adquirir um lote em Alphaville, optasse pela poupança, investimento de perfil conservador, além da correção monetária⁴² incidiriam os juros de 0,5% ao mês e seu rendimento seria superior aos Cr\$ 35.000,00. Nesse caso, seu capital inicial investido de Cr\$ 200,00 iria para Cr\$ 42.607,72. Em um investimento de maior risco, com juro de aproximadamente 1% ao mês, seu capital iria para Cr\$ 68.611,71.

42 Por meio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, foi instituída a correção monetária para os depósitos de Poupança. Ou seja, além da remuneração anual de 6% (0,5% ao mês), os valores depositados em cadernetas passaram a ser atualizados mensalmente pela correção monetária, conforme percentual definido pelo Banco Central do Brasil.

Tabela 12 Simulação comparativa de ganhos em várias aplicações, com capital investido em 1975 de Cr\$ 200,00, em período de 96 meses

Investimento	Taxa de juros ao mês	Capital em 1983
terreno	-	Cr\$ 35.000,00
poupança	0,5%	Cr\$ 42.607,00
aplicações financeiras	1%*	Cr\$ 68.611,70
*juros médios de aplicações financeiras		

No caso de um terreno, devem ser considerados ainda os gastos com impostos municipais e taxa condominial (apesar de Alphaville ser um loteamento, sempre houve cobrança dessa taxa para manutenção dos espaços internos ao residencial), foro e laudêmio.

4.5 Impactos sociais positivos nas comunidades locais

A implantação dos loteamentos fechados e do centro empresarial e industrial de Alphaville a partir da década de 1970 modificou o cenário dos municípios de Barueri, Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira e Carapicuíba, cuja paisagem era marcada por loteamentos precários e autoconstrução.

Para a instalação do empreendimento, foi necessário negociar com a prefeitura de Barueri a mudança de zoneamento da área. O argumento usado foi que o empreendimento traria riquezas na forma de impostos:

Só para ricos

Os ricos ajudando os pobres? Quase isso.[...] Em São Paulo há algo parecido: uma forma indireta de os ricos proverem a Prefeitura de mais recursos, permitindo-lhe amenizar seus problemas urbanos e assim, poder estender a outras faixas da população a infraestrutura de serviços públicos.

É claro que não foi só essa a preocupação do empresário Yojiro Takaoka, ao lançar o empreendimento “Alphaville”, a 8,5 quilômetros do início da via Castello Branco, município de Barueri que, como ele mesmo diz, veio para atender a classe “A-A” [...] Foi a construtora que implantou no local, asfalto, galeria de esgotos, rede de água, iluminação pública [...]. Assim, uma área rural foi transformada em urbana e a Prefeitura de Barueri, através de impostos, obterá recursos do próprio local para sua manutenção (UMA ALTERNATIVA... 1978).

Assim, em 1973, a Câmara Municipal de Barueri aprovou a Lei de Zoneamento Industrial, que permitiu o surgimento de polos empresariais como os de Alphaville e Tamboré. A partir deste momento, a história do município ganharia outros contornos, passando a abrigar uma das maiores “ilhas de prosperidade” do país, responsável por uma arrecadação até então inimaginável pelo município.

Os setores empresarial e industrial desenvolveram-se de forma expressiva, motivados por investimentos em infraestrutura (como a construção das marginais da Rodovia Castello Branco) e implantação de uma política de guerra fiscal, que baixou as alíquotas de ISS de 3% para 0,5%⁴³.

Com isso, criou-se um mito de que Alphaville mudaria definitivamente a vida dos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba.

Alphaville e Aldeia da Serra são dois empreendimentos que fizeram os mais pobres ganharem emprego e melhorarem de vida em Barueri e Santana de Parnaíba. As prefeituras desses municípios ficaram mais ricas e puderam melhorar várias áreas: saneamento, segurança, educação (SACCHI, 2003, p. 185).

O poder público de ambos os municípios passou a associar a imagem de suas cidades como a de Alphaville. Há alguns anos, um grande *outdoor* na entrada da cidade de Barueri mostrava executivos em uma reunião de negócios. Junto ao logotipo da prefeitura lia-se: “Barueri, cidade das oportunidades”. A questão principal é: oportunidade para quem?

43 Essa iniciativa foi copiada por Santana de Parnaíba.

Não há dúvida que a arrecadação dos municípios aumentou de forma impressionante. A questão a ser respondida é até que ponto isso serviu para “transformar a vida desses municípios”, ou seja, até que ponto houve uma mudança substancial na estrutura social e urbana.

Segundo o poder público local, a atração de firmas estaria trazendo recursos e empregos para a população do município. Esta afirmação é questionada por Barcellos e Assunção (2004) no estudo “Guerra Fiscal Municipal: uma Estratégia de Desenvolvimento? O Caso de Barueri e Santana de Parnaíba”⁴⁴.

Os resultados obtidos indicaram que a redução da alíquota causou um impacto positivo na arrecadação de ISS nos dois municípios, o que indica que houve atração imediata de firmas. Enquanto o aumento de arrecadação na capital foi de pouco mais de 40%, em Barueri foi de 130% e em Santana de Parnaíba de 600%.

O número de firmas passou de 2.689 em 1994 a 6.044 em 2000 (crescimento de 225%). Já o de trabalhadores passou de 102.343 em 1994 a 152.310 em 2000 (crescimento de 150%). O crescimento do número de trabalhadores foi portanto, 75% menor que o crescimento do número de firmas. Provavelmente, muitas firmas que se mudaram para os municípios em questão só estabeleceram residência fiscal, enquanto que os serviços continuaram a ser prestados em outros municípios, como antes.

A análise feita com dados de empregados, entretanto, indica que o número de empregos criados nos setores de serviços não acompanhou o expressivo aumento no número de firmas. [...] Portanto, o resulta-

44 O estudo utilizou-se dos dados da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais — feito pelo Ministério do Trabalho e Emprego com periodicidade anual), durante o período de 1994 a 2000 para verificar o comportamento do número de firmas e de trabalhadores nos setores afetados pela mudança de política em comparação aos setores que não foram afetados.

Fig. 42 Praça embaixo de viaduto em Barueri.
Autor: desconhecido

Fig. 43 Praça embaixo de viaduto em Barueri.
Autor: desconhecido

do contradiz os formuladores de política dos municípios, que alegam atração de investimentos e empregos, e indica que as firmas de fato mudam sua localização com o objetivo principal de diminuir o montante de impostos devidos. O expressivo aumento na arrecadação de ISS em Santana e Barueri parece, assim, ter sido simples transferência de arrecadação dos demais municípios da região metropolitana (principalmente da capital) de onde as firmas saíram (BARCELLOS; ASSUNÇÃO, 2004, p. 17 e 18).

Os recursos advindos da tributação também poderiam ser melhor aplicados para melhorar a condição de pobreza da maioria da população. Em Barueri, em detrimento de locais pobres que precisam urgentemente de investimentos primários, a prefeitura canaliza os investimentos em obras viárias e de embelezamento da área central, próxima aos cruzamentos viários com a Rodovia Castello Branco.

Embaixo dos viadutos e nas rotatórias têm sido feitos praças e jardins de caráter meramente cenográfico, pois se encontram em meio a vias de tráfego rápido e dificilmente podem ser usufruídas pelo pedestre. O tratamento paisagístico também é cenográfico, com lagos artificiais e cascatas, pontes japonesas e cascalho branco. A intenção é o embelezamento das principais vias de acesso à cidade, causando boa impressão ao visitante, ou ao empresário que deseja instalar-se no município. Perto desses acessos, os poucos espaços livres públicos utilizados para lazer da população, como a pista de caminhada ao lado do Rio Tietê, encontram-se em péssimo estado de conservação.

Do outro lado da Rodovia Castello Branco, encontra-se o local destinado a abrigar

o “centro novo de Barueri”, expressão usada pela própria prefeitura. Uma imensa área comprada e loteada por um conjunto de quatro incorporadoras, onde será o Bethaville Empresarial (**Fig. 44, pág. 225**). Como o próprio nome indica, o Bethaville pretende pegar carona no sucesso do centro empresarial de Alphaville, apostando em vantagens competitivas como maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. O poder público aparentemente tem grande interesse na valorização da área. No local foi implantada a Arena Barueri, que promove eventos esportivos internacionais. A prefeitura também está ampliando o “*boulevard*” sobre o Rio São João do Barueri, no trecho em que este atravessa o empreendimento, e pretende transferir para o local o Fórum e a sede da prefeitura.

A intenção da prefeitura é reconfigurar o centro nos moldes do centro empresarial de Alphaville, com “a instalação de prédios de última geração que desenharam um perfil absolutamente moderno no horizonte da cidade de Barueri”⁴⁵.

Na prática, o que se observa, tanto em Barueri como em Santana de Parnaíba, é que a grande quantidade de recursos provenientes de Alphaville é explorada por um pequeno grupo de políticos locais articulados aos interesses imobiliários atuantes em Alphaville, que trabalham sobre uma pretensa política de desenvolvimento, tornando-os cada vez mais ricos e influentes. O montante advindo da tributação propicia aos representantes do poder local arcarem com uma política assistencialista, garantindo a permanência do mesmo grupo político há mais de 30 anos. A Câmara municipal é uma verdadeira “máquina de favores”, garantindo recursos e favores políticos para poucos em

45 Frase retirada de uma peça publicitária do empreendimento Bethaville.

detrimento de muitos, principalmente cidadãos mais pobres, avolumados em favelas e loteamentos precários.

O fato do município possuir uma arrecadação considerada alta e esta ser advinda em sua maior parte de Alphaville, dá margem também para conflitos entre a “cidade pobre” e a “cidade rica”. No começo da década de 1990 foi criado o Grupo para Emancipação do Município Alphaville/Tamboré (GEMA), que desejava a emancipação dos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba. Na época, o então prefeito de Barueri Rubens Furlan comentou que o imposto de Alphaville correspondia a 75% da arrecadação municipal, e sua população apenas 1%. Embora não obtivesse êxito em seus propósitos emancipacionistas, o GEMA contribuiu para aumentar ainda mais as tensões e ressentimentos entre as duas localidades. Além do preconceito de classe, muitos moradores de Alphaville acusam a população dos municípios vizinhos de apropriar-se “indevidamente” de seu imposto. Da mesma forma, moradores de Alphaville muitas vezes sofrem preconceitos nas regiões vizinhas, ganhando apelidos pejorativos ligados ao estereótipo de riqueza.

Vê-se, portanto, que a “mudança” apresenta-se mais como retórica discursiva com base em uma falsa imagem de desenvolvimento. Ao invés dos recursos serem investidos em ações que promovam a distribuição de renda e o aumento de oportunidades para a população local, bem como a melhora dos espaços da cidade, regulamentando-a e dotando-a de equipamentos de cultura e lazer adequados; tem-se uma política assistencialista e eleitoreira, e, ao mesmo tempo, a canalização de boa parte dos investimentos públicos na “espetacularização” de um trecho de cidade, o “centro novo”, estratégica-

mente situado às margens da Rodovia Castello Branco. Uma vitrine onde se desenrola um novo capítulo do desenvolvimento de Barueri.

Fig. 44 Bethaville, Barueri
Autor: desconhecido

Capítulo 5 – Conclusão

A partir da década de 1970, diversos fatores como o aumento nos índices de desemprego no país, a redução dos investimentos sociais por parte do Estado, a diminuição da qualidade dos serviços urbanos, e a privatização da segurança geraram aumento da violência e uma sensação de insegurança generalizada. Para evitar o contato com grupos sociais marginalizados e buscar a convivência com seus pares, moradores de alto poder aquisitivo começaram a deixar seus bairros tradicionais, seduzidos pela possibilidade de morar em uma casa com quintal, com segurança e fora do centro urbano. O tipo de habitação escolhido foi o loteamento ou condomínio fechado, versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, designados por Caldeira (2000) de enclaves fortificados.

Este trabalho procurou analisar o caso específico de Alphaville Barueri: seu peculiar processo de incorporação imobiliária sobre terras aforadas pertencentes à União,

os principais agentes produtores envolvidos e as características físico-territoriais do espaço produzido.

A Construtora Albuquerque Takaoka, cuja especialidade até a década de 1970 era a construção de prédios de apartamento em bairros tradicionais de São Paulo, em face ao aumento do preço dos terrenos das áreas centrais, encontrou uma saída que consistia na produção de loteamentos em franjas metropolitanas não urbanizadas. A invenção do “novo conceito de moradia” foi, portanto, uma solução para driblar o aumento do preço dos terrenos em bairros como Jardim Paulista e Pinheiros.

Para viabilizar a implantação do empreendimento foram necessários acordos com os gestores públicos locais, que promoveram mudanças no zoneamento e flexibilização de índices urbanísticos, a fim de incrementar sua base de arrecadação.

Para convencer a clientela a investir em um núcleo urbano horizontal, em uma localidade distante e sem muitos atrativos para consumo, os promotores fizeram uso de um discurso ideológico, cuja estratégia é a exacerbação dos problemas urbanos combinada à disseminação de “um conceito inédito de qualidade de vida”.

Com objetivo de se diferenciar do objeto alvo de desqualificação — a cidade (vista como caótica, feia e desagregadora), a “embalagem conceitual” de Alphaville (termo cunhado por Alves, 2009), enfatizava o planejamento e a ordem, a beleza do espaço, a proximidade com a natureza e a segurança. Vimos ao longo desse trabalho, no entanto, que muitas das premissas de promoção do empreendimento não correspondem à realidade.

Alphaville/Tamboré é um espaço projetado e construído pela iniciativa privada. Foi concebido de forma a obter a máxima área loteável possível, com predominância do sistema viário como elemento estruturador do espaço. O crescimento não foi orientado por uma lógica de integração, mas por ações justapostas e desarticuladas: os loteamentos foram surgindo em função de oportunidades de negócios e terras disponíveis, e não de um planejamento prévio, resultando em um sistema viário desorganizado e confuso.

Seu “planejamento” resume-se a um zoneamento com marcada setorização, que constantemente é alterado em função da ação especulativa. A contínua obsolescência do sistema viário provoca a abertura de novas avenidas, que muitas vezes avançam sobre áreas de preservação e são aprovadas por meios discutíveis.

Por essa razão, não é possível referir-se ao empreendimento como núcleo urbano sustentável. Seu modelo de urbanização, baseado na monofuncionalidade, uso do automóvel, dispersão urbana e homogeneidade social, contraria os princípios mais elementares do desenvolvimento urbano sustentável. Indiretamente, ainda traz um ônus ambiental ao promover a elevação do preço da terra e dificultar seu acesso por parte da população pobre que, sem opção, ocupará áreas ambientalmente frágeis.

Para entender essa discussão, é necessário enxergar além da “nuvem ideológica ecologista” que o setor imobiliário estampa na mídia para reconhecer a diferença entre um modelo sustentável de cidade, que abrange os aspectos ambientais, urbanísticos e sociais; de um modelo protagonizado pelos agentes de mercado, que se apropria do discurso “ecológico” através de uma lógica reducionista e contribui para intensificar os

processos de fragmentação social e segregação urbana.

Transformada em mais um signo de *status*, a qualidade ambiental como privilégio de poucos tende a banalizar o conceito de desenvolvimento urbano sustentável, transformando-o em mera peça de retórica.

Em Alphaville, as áreas de florestas e de proteção permanente são valorizadas pelo seu potencial cênico, agregando valor aos lançamentos imobiliários, que a elas se referem como “área verde exclusiva”, “reserva particular”, “jardim privativo” etc. O uso público dessas áreas é desestimulado, para não descaracterizar seu caráter “exclusivo”, embora o pretexto seja sempre o da preservação.

A fim de não perder área loteável, não foram implantados parques ou praças de maior porte, que promoveriam a sociabilidade entre moradores de diferentes conjuntos. Todavia, mesmo existindo pequenas praças, playgrounds e quadras dentro dos residenciais, estes são subutilizados, pois os moradores preferem desfrutar o lazer dentro do lote, em companhia da família e amigos próximos. As “áreas verdes”, prometidas pelos anúncios encontram-se apartadas dos residenciais e, dentro destes, resumem-se aos jardins particulares, remanescentes formados pela malha viária e resíduos de quadra de difícil comercialização.

Outra informação passível de questionamento é o índice de valorização divulgado pela construtora nos primeiros anos de existência do loteamento. A valorização existiu (aproximadamente 32%), mas foi muito aquém do alardeado pela construtora (17.400%) que, para chegar a esse número, desconsiderou a correção monetária em um período

de inflação galopante. No período entre 1975 e 1983, caso o investidor optasse pela poupança ou fundo de investimento, sua rentabilidade teria sido maior.

Quanto à segurança, os índices de criminalidade nos residenciais de Alphaville são de fato menores que os existentes na capital paulista. Todavia, existe uma tendência por parte de moradores da não divulgação de eventos criminais, com vista a evitar a desvalorização do patrimônio. Essa atitude é apoiada pela segurança privada do loteamento, que teme a exposição dos limites de sua atuação. Por sua vez, para os empreendedores é fundamental manter a imagem inexpugnável da segurança, pois nela se baseia a confiabilidade do seu produto.

No entanto, quanto mais altos os muros e avançadas as tecnologias que impõe separação, maior o fator de atratividade para roubos, e mais ousadas as estratégias criminosas. Não há como evitar plenamente a violência em uma sociedade tão desigual, principalmente em um contexto de diferenças socioeconômicas gritantes como entre Alphaville e seu entorno.

Ainda que seja legítima a vontade do indivíduo proteger-se contra a violência, o “efeito fortaleza” gerado por esse modelo de urbanização traz um ônus para a segurança da cidade como um todo. A partir do momento que as ruas perdem importância para o convívio e as residências se fecham para elas, a criminalidade encontra o meio ideal para sua reprodução, acobertada pela falta de vigilância natural. Como lembra Jacobs (2009, p. 30), “Manter a segurança urbana é uma função fundamental das ruas das cidades e suas calçadas”.

Finalmente, “os impactos sociais positivos nas comunidades locais” devem ser relativizados. É verdade que Santana de Parnaíba e Barueri tiveram um grande incremento de arrecadação. Todavia, a maior parte desse recurso tem sido aplicada na renovação de determinados trechos urbanos, orientado pela lógica do planejamento estratégico. Os empregos gerados à custa da política de guerra fiscal foram aquém do prometido pelos gestores e, em sua maior parte não são ocupados pela população desses municípios. Para promover uma mudança significativa na estrutura social e urbana, os recursos deveriam ser direcionados para melhorar a infraestrutura física como um todo, que carece de investimentos primários, e a condição de pobreza da maioria da população, avolumada em favelas e loteamentos precários.

Alphaville Barueri pode ser visto como materialização de uma lógica de promoção imobiliária que se consolidou a partir das décadas de 1970 e 1980 no Brasil e em outros países da América Latina.

Os elementos comuns à implantação desses grandes empreendimentos são:

- a interação de promotores imobiliários, grandes proprietários de terras, poder público local e associações de moradores;
- a busca por terrenos mais baratos na periferia para a incorporação imobiliária;
- a instalação de grandes empreendimentos que reúnem diversos tipos de uso (residencial, comercial, empresarial) e criam novas centralidades, favorecida pela construção de rodovias e vias de trânsito rápido;
- acordos políticos locais para viabilizar modificações no zoneamento e flexibiliza-

ção dos índices urbanísticos

- emprego de um discurso ideológico para promover “um novo estilo de vida”.

A produção de loteamentos é mais vantajosa para os empreendedores, pois não envolve a construção de edificações. Na maior parte dos casos, os incorporadores nem sequer compram a terra. A associação com o proprietário em troca de terrenos urbanizados, permite a economia desse gasto, reduzindo o risco do negócio.

Para os gestores públicos, sob um ótica simplista, a implantação desses empreendimentos é vantajosa pelo incremento na arrecadação. Ao promover alterações urbanísticas para facilitar a instalação dos mesmos, não agem no sentido de controlar, e sim de incentivar esse tipo de ocupação, associando-se indiretamente aos incorporadores.

Os empreendedores lançam mão de um discurso ideológico para promover não apenas um espaço, mas “um novo estilo de vida”, que atrai moradores de grandes cidades para locais afastados do centro em busca de uma melhor qualidade de vida.

Em Alphaville, a própria dinâmica imobiliária que gerou esse espaço tende a agir no sentido de limitá-la, devido aos transtornos causados pela ação especulativa: supressão da vegetação, adensamento de algumas áreas provocando a saturação da infraestrutura viária, poluição etc. Justamente aqueles que fugiram da cidade agora enfrentam problemas típicos de aglomerados urbanos, como trânsito. O fato do loteamento reproduzir os motivos que levaram os moradores a abandonar a cidade e sua esfera pública de convivência, novamente nos faz questionar até que ponto o mercado é capaz de substituir o Estado na construção de espaços adequados a uma melhor qualidade de vida.

Apesar do estudo de caso de Alphaville fornecer bases para o entendimento de outros empreendimentos do gênero, é um caso particular, e portanto, apresenta limites. Outros estudos seriam necessários para ampliar o entendimento da lógica de produção de empreendimentos desse tipo.

A conclusão deste trabalho aponta para outras questões:

Existe uma tendência de queda no lançamento de condomínios e loteamentos fechados no AMSP? Em caso afirmativo, isso estaria apontando para o início do declínio desse modelo? Ou seria apenas reflexo do esgotamento de terrenos no AMSP, tanto centrais quanto periféricos, e a valorização dos mesmos?

O crescimento de lançamentos no interior de São Paulo estaria relacionado ao aumento da violência no interior (em detrimento do AMSP, que tem apresentado queda nos índices criminais)? Ou seria melhor explicado pela grande quantidade de terra rural perto de cidades médias, passíveis de serem lotadas e transformadas em núcleos residenciais fechados, ampliando o lucro dos incorporadores?

Finalmente, a saturação das principais rodovias que dão acesso à capital e a perda do controle do tempo por parte de moradores de núcleos residenciais fechados estaria contribuindo para uma possível “volta à cidade e ao centro”?

Para avançar no entendimento dos processos que influenciam mudanças na estrutura socioespacial do AMSP, é fundamental responder a essas questões, a serem desenvolvidas em um futuro estudo.

Referências

- ACSELRAD, H. (org.). **A duração das cidades**: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009. 256 p.
- ALPHAVILLE, O “CONDOMÍNIO-PARAÍSO” de São Paulo, agora teme os assaltos. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 20 abr. 1990.
- PORTAL ALPHAVILLE URBANISMO. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br/portal/institucional>>. Acesso em: 02 dez. 2012.
- ALPHAVILLE: 20 MIL PROCESSOS contra cobrança de laudêmio. **Imovelweb**, São Paulo, 22 jun. 2011. Disponível em: <<http://www2.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/Alphaville--20-mil-processos-contra-cobranca-de-la.aspx>>. Acesso em: 16 nov. 2012.
- ALPHAVILLE URBANISMO CONQUISTA prêmio de marketing nacional. **Jornal do Commercio**, Manaus, 2 dez. 2008. Disponível em: <http://www.jcam.com.br/noticias_livre_detalhe.asp?tit=Alphaville%20Urbanismo%20conquista%20pr%EA%20de%20marketing%20nacional&n=15551>. Acesso em: 10 fev. 2013.
- ALVES, M. C. D. **Construções retóricas do discurso publicitário de condomínios residenciais**. Dissertação (Mestrado em Comunicação e Práticas de Consumo), Escola Superior de Propaganda e Marketing. São Paulo, 2009.
- AREA – Associação Residencial e Empresarial de Alphaville. Disponível em: <<http://www.area-alphaville.org.br/>>. Acesso em: 11 nov. 2012.
- ASSOCIAÇÃO Residencial e Empresarial de Alphaville (AREA), apud. “Alphaville e Tamboré em números”. Encarte “Especial Revista Viva S/A”. **Revista Viva S/A** Edição 140, jan. 2013.
- ATO Z. Comunicação Inteligente. Disponível em: <<http://www.atozcomunicacao.com.br/assessoria-imprensa-faz>>. Acesso em: 10 jan. 2013.
- AUGUSTO, M. H. O. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, vol. 17, nº 48, p. 217-222, 2002.
- AUGÉ, M. **Domaines et châteaux**. Paris: Seuil, 1989.

- AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder:** da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.
- BARCELLOS, S. H.; ASSUNÇÃO, J. J. **Guerra Fiscal Municipal:** uma Estratégia de Desenvolvimento? O Caso de Barueri e Santana de Parnaíba. Brasília: ESAF, 2004
- BATISTA, J. J. Grupo AlphaVille Urbanismo tem obra embargada. **Veja SP**, São Paulo, 26 Out. 2009. Disponível em: <<http://veja.sp.abril.com.br/materia/grupo-alphaville-urbanismo-tem-obra-embargada>>. Acesso em: 11 jan. 2013.
- BONDARUK, R. L. **A Prevenção do Crime Através do Desenho Urbano.** Curitiba: Edição do autor, 2007.
- BRANDÃO, H. H. N. Catequese e colonização no discurso jesuítico. In: BARROS, D. L. P. (org.). **Os discursos do descobrimento:** 500 e mais anos de discursos. São Paulo: Edusp, 2000. p. 103-117.
- BRASIL. **Código Civil comentado.** 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CALDEIRA, T. P. **Cidade dos muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2000.
- CAMPOS, A. C. M. A. **Alphaville-Tamboré e Barra da Tijuca:** as ações programadas e a estruturação do sistema de espaços livres. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2008.
- CARVALHO, M. C. Medo da violência gera “condomínio-favela”. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 02 set. 2001.
- CMMDA. Comissão Mundial de Meio Ambiente e Desenvolvimento. **Nosso Futuro Comum.** Rio de Janeiro: Editora Getúlio Vargas, 1988.
- CONSEG. Disponível em: <<http://www.conseg-alphavilletambore.org.br/>>. Acesso em: 08 nov. 2012.
- CÂMARA, M. P. A. **Cidades e vilas da escravidão.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 1995.
- CARELLI, G. Aquitetura do medo espalha-se pela capital. **O Estado de S. Paulo.** São Paulo, 7 set. 1997.

DAINEZI, N. Faltam calçamentos na Marcos Penteado. **Folha**

de Alphaville Online. 1 jul. 2011. Disponível em: <<http://folhadealphaville.uol.com.br/artigo/?id=12135>>. Acesso em: 02 jan. 2012.

DEMARCHI, C. Novo Ninho de Espigões. **Revista Exame**, São Paulo, p. 18-19, 27 set. 2002

DEÁK, C.; SCHIFFER, S. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

_____. São Paulo: the metropolis of an elite society. In: SEGBERS, K. et al. **The making of global city regions**. Baltimore: Johns Hopkins UP, 2007.

DINIZ, L.; GUEDEZ, R.; MENDES, C. Apartheid paulista tem até muro. **PNUD**, 5 mar. 2004. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/Noticia.aspx?id=53>>. Acesso em: 02 fev 2013.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1993.

DONIZETE, R. Casos de violência assustam moradores. **Folha de Alphaville**, 11 out. 2012.

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na Região**

Metropolitana de São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre? Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2008.

EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio).

Relatório Anual: análise do comportamento anual do mercado imobiliário em São Paulo. São Paulo, vários anos.

FAUSTO, B. **História do Brasil**. São Paulo: Edusp, 1998.

FERREIRA, J. S. W. **O mito da cidade-global**: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Vozes, 2007.

FREITAS, E. L. H. **Loteamentos fechados**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2008.

FUNDAÇÃO SEADE. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/>>. Acesso em: 03 jan. 2013.

GIST, N. P.; FAVA, S. F. **La sociedad urbana**. Barcelona: Ediciones Omega, 1986.

GITSIO, F. Alphaville faz 25 anos exportando fórmula. **Estado de S. Paulo**, 24 mar. 1996.

GONÇALVES, F. M. **O desenho da paisagem**: a relação entre os padrões de urbanização e o suporte físico. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 1998.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HIDALGO, R.; BOSDORF, A.; ZUNINO, H. Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago do Chile: precariópolis estatal y la privatópolis inmobiliaria. In: PEREIRA, P.C. X.; HIDALGO, R. **Producción Inmobiliaria y Reestructuración Metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile / FAUUSP, 2008

HIROSE, M. Prefeitura de Santana de Parnaíba lança ação pioneira na região para atrair investimentos e aumentar a competitividade da economia local. **Folha de Santana de Parnaíba**, Santana de Parnaíba, 12 nov. 2012. Disponível em <<http://folhadesantanadeparnaiba.blogspot.com.br/2012/11/prefeitura-de-santana-de-parnaiba-lanca.html>>. Acesso em: 2 fev. 2013.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Censo Demográfico do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 1980, 1991, 2000 e 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 20 out. 2012.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009.

LIMA, Z. Enclaves globais em São Paulo: urbanização sem urbanismo. **Vitruvius**, 5 abr. 2005. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/471>>. Acesso em: 20 jun. 2012.

LOTTUS ASSESSORIA. Disponível em: <www.lottusassessoria.com.br>. Acesso em: 02 fev. 2013.

MAGNABOSCO, A. Gafisa assumirá controle total da Alphaville Urbanismo. **Exame.com**, São Paulo, 3 jun. 2012. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/aquisicoes-fusoes/noticias/gafisa-assumira-controle-total-da-alphaville-urbanismo/>>. Acesso em: 06 jan. 2012.

MARCUSE, P. **The Enclave, the Citadel and the Ghetto:** what has changed in the Post-Fordist U.S. City. **Urban Affairs Review**, vol. 33, n. 2, p. 228-264, Nov. 1997.

MARICATO, E. O nó da terra. *EcoDebate*, São Paulo, 14 jul. 2008.
Disponível em: <<http://www.ecodebate.com.br/2008/07/14/o-no-da-terra-artigo-de-erminia-maricato/>>. Acesso em: 16 nov. 2012.

MONGIN, O. **A Condição Urbana:** A cidade na era da globalização. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MORAES, F. Ver de perto. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 10 mar. 2002.
Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci1003200201.htm>>. Acesso em: 02 dez. 2012.

NAIGY, N.Y. **Condomínios Fechados em São Paulo.** Relatório FAPESP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 1989.

NEDER, P. A. Existe Aforamento em Alphaville/Tamboré?
Disponível em: <<http://www.area-alphaville.org.br/conteudo.asp?id=8&conteudo=408>> Acesso em: 10 out. 2012

NEW WAY OF LIFE. São Paulo: Trimestral.

NOBRE, E. A. C. Desenvolvimento urbano e sustentabilidade: uma reflexão sobre a grande São Paulo no começo do século XXI. In: Seminário Internacional NUTAU, 2004, São Paulo. **Anais...** São Paulo: FAUUSP, 2004.

OLIVEIRA, F. **A economia brasileira:** critica à razão dualista. São Paulo: Brasiliense, 1975.

OSCAR, N. Compra de Alphaville por Gafisa para em tribunal de arbitragem. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 4 jul. 2012. Disponível em: <<http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,compra-de-alphaville-por-gafisa-para-em-tribunal-de-arbitragem--,895393,0.htm>>. Acesso em: 06 fev. 2012.

PEGA LEVE. **Jornal da SIA**, São Paulo, jun. 2003, p. 4.

PEREIRA, P. C. Sobre dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 194 (10), agosto 2005. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-10.htm>>. Acesso em: 28 maio 2010.

PEREIRA, P. C. X. (org.); LENCIONI, S.; VIDAL-KOPMANN, S.; HIDALGO, R. (col.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011

PEREIRA, P. C. X.; HIDALGO, R. **Producción Inmobiliaria y Reestructuración Metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile / FAUUSP, 2008

PETRONE, P. **Aldeamentos paulistas**. São Paulo: Edusp, 1965.

PNUD. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/>>. Acesso em: 20 nov. 2012.

INSTITUTO BROOKFIELD. Disponível em: <www.institutobrookfield.org.br> Acesso em: 25 jan. 2013.

PROJETO GÊNESIS. Disponível em: <<http://www.projetogenesis.com.br/WEBSITE/genesis/historico/default.asp>> Acesso em: 03 jan. 2013

REIS FILHO, N. G. Modelo Alphaville ganha o interior: condomínios fechados que funcionam como satélites das cidades avançam cada vez mais pelo Estado de SP. O **Estado de S. Paulo**, São Paulo, 29 mar. 2006. Caderno Cidades/Metrópole, p. C1. Depoimento a Adriana Carranca.

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Arte, 2006.

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE Alphaville Urbanismo. Disponível em: <<http://fundacaoalphaville.enginemarketing.com.br/wp-content/relatorios/anual2010/#/4/>>. Acesso em: 12 dez. 2011.

RIBEIRO, L. C. Q. **Da propriedade fundiária ao capital incorporador**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 1991.

_____. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

- _____. **O Futuro das Metrôpoles:** Desigualdades e Governabilidade. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.
- RIBEIRO, F. P. A matriz urbana neoliberal e as demandas ambientais: uma discussão em torno do aglomerado urbano de Florianópolis. In: XIV Encontro nacional da ANPUR, 2011, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/site/anais/ena14/ARQUIVOS/GT2-1075-676-20110106163947.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2012.
- RIWILIS, V. Génesis de uma ciudad privada: Estado local, promotores inmobiliarios y residentes. El caso de Nordelta em Buenos Aires. In: **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAU-USP, 2011. p. 135-155.
- ROLNIK, R. Quanto mais altos os muros e grades, mais proteção, certo? Errado! **Blog da Raquel Rolnik**, São Paulo, 16 ago. 2012. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2012/08/16/quanto-mais-altos-os-muros-e-grades-mais-protecao-certo-errado/>>. Acesso em: 15 set. 2012.
- ROMERO, A. M. **Alphaville:** ilusão do paraíso. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). São Paulo, 1997.
- SACCHI, E. **Yojiro Takaoka, o construtor de sonhos**. São Paulo: Asa Editora, 2002.
- SALGADO, E. C. O. **O loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2002.
- SANTOS, R. C. B. **Alphaville e Rochdale:** formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). São Paulo, 1994.
- SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disponível em: <<http://www.ssp.sp.gov.br/>>. Acesso em: 10 out. 2011.

SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10. Disponível em:

<<http://www.sar10.com.br/financeiro/docs/Resultado%20Operacional%202011.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2012. Acesso restrito.

SOCIEDADE ALPHAVILLE TAMBORÉ. Disponível em: <<http://www.sia.org.br/>>. Acesso em: 06 nov. 2012.

TAKAOKA, M. V. et al. A more sustainable urban residential area.

The Genesis project case study. In: The 2005 World Sustainable Building Conference, 2005, Tóquio. **Proceedings...** Disponível em: <<http://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB4104.pdf>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

TASCHNER, S. P.; BOGUS, L. M. M. São Paulo: o caleidoscópio urbano. **São Paulo Perspec.**, São Paulo, v. 15, n. 1, jan. 2001. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392001000100005&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 21 out. 2011.

_____. São Paulo como patchwork: unindo fragmentos de uma cidade segregada. In: BÓGUS, L. M. M.; RIBEIRO, L. C. (orgs.). **Caderno MetrÓpole**. São Paulo, Educ, n.1, 1999. p.43-98.

TASCHNER, S. P.; BOGUS, L. M. M. A Cidade dos Anéis. **Cadernos de pesquisa do LAP** 28, nov.–dez. 1998.

TORRES, H. G. et al. Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 47, abr. 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142003000100006&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 21 fev. 2013.

TRÁFEGO de Barueri recebe mais de 90 mil veículos extras por dia. **Folha de Alphaville Online**. 29 abr. 2011. Disponível em: <<http://folhadealphaville.uol.com.br/artigo/?id=11619>>. Acesso em: 12 dez. 2012.

TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. Condomínios fechados: um olhar arquitetônico. **Revista AAI**. Porto Alegre: AAI, v. 1, 2001.

UMA ALTERNATIVA para a explosão das metrópoles. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 8 jan. 1978. Local, Caderno 2, p. 26.

VERAZANI, K. S. **Assenhorar-se de terras indígenas**: Barueri – Sécs. XVI – XIX. Dissertação (Mestrado em História Econômica), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). São Paulo, 2009.

VIDAL-KOPPMANN, S. Dinámica de las urbanizaciones cerradas en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Buenos Aires. In: PEREIRA, P.C. X.; HIDALGO, R. **Producción Inmobiliaria y Reestructuración Metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile / FAUUSP, 2008

VILLAÇA, **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel/LILP, 2001.

_____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, abr. 2011. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100004&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 15 nov. 2011.

VIVER A VIDA ALPHAVILLE. São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, 1999 – Trimestral.

ZABAKI, R. Viver em condomínio. **Revista Veja**, ed. 1.751, ano 35, n. 19, 15 maio, 2002.

ZAPPAROLI, A. O medo chega às fortalezas. **Revista Veja**, São Paulo, p. 14-18, nov. 1998.

Índice

A

Agglomerado Metropolitano de São Paulo (AMSP) 18, 22, 69, 72, 172
Águas de São Pedro (SP) 71
de Albuquerque, Renato 114, 119, 158
Albuquerque & Takaoka 25, 82, 96, 97, 105, 112, 118, 119, 158, 164, 186, 215, 227
aldeamento 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 101, 102
Aldeamento de Barueri 92, 94, 95
Alphaville Barueri 20, 22, 23, 24, 25, 81, 82, 83, 104, 119, 166, 167, 177, 179, 180
Alphaville Jacuhy 162
Alphaville/Tamboré 55, 81, 101, 123, 124, 127, 134, 141, 224
AlphaVille Urbanismo 120, 135, 158, 159, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 215, 251
Alves, Nuno Lopes 119, 158
América Latina 18, 64
AMSP 56, 58, 233
APA do Tietê 143
Associação Residencial e Empresarial Alphaville (AREA) 24, 100, 117, 190, 194, 197, 234
Associações de Poupança e Empréstimo 107

B

Banco Nacional de Habitação (BNH) 14, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112

Barueri (SP) 20, 22, 23, 24, 25, 74, 81, 82, 85, 91, 92, 95, 104, 113, 114, 116, 117, 119, 121, 138, 140, 141, 142, 146, 166, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 190, 191, 195, 201, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225

Belo Horizonte 120, 156

Bethaville 223

Brascan 135

Buenos Aires (Argentina) 64

C

Camargo Côrrea 135
Campinas (SP) 63, 120, 156
Carapicuíba (SP) 85, 92, 104, 140, 142, 219
Castello Branco, Rodovia 81, 114, 121, 124, 127, 136, 186, 198, 219, 220, 222, 225
Centro Comercial 83, 116, 134, 138, 139, 140, 190, 199, 215, 217
Código Civil 97
Código Civil de 1916 97
Cohab 107, 109
Companhia de Jesus 84
Concessão do Direito Real de Uso 22, 104
condomínio fechado 19, 21, 22, 38, 44, 55, 61, 62, 63, 64, 149, 163, 199, 200, 207, 213
Condomínio Ilhas do Sul 112
condomínio residencial horizontal 132
Constituição Brasileira de 1988 101, 102
Constituição de 1891 96
córrego do Garcia 178
Curitiba 62, 120, 214

D

Decreto 426 (1845) “Regulamento acerca das Missões de Catechese e Civilização dos Índios” 91
Decreto-Lei n.º 9.760 (1946) 102
Decreto-Lei n.º 95.760 (1988) 102
Dupont 115

E

enclaves fortificados 19, 38, 39, 54
enfiteuse 83, 96, 97, 98, 102
Espírito Santo 162
Estados Unidos 65, 187
Estatuto da Cidade (2001) 37
Exclusive Houses Tamboré 132

F

FAL 2 158, 159, 160
Fazenda Tamboré 96, 102, 117, 118
foro, foreiro, aforamento, aforado 83, 89, 91, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 117, 218
de Franca e Horta, Antonio José 90
Fundação AlphaVille 182

G

Gafisa 120
Gênesis 119, 176, 179, 180, 200, 204
Goiânia 62, 120, 156
Granja Viana 42, 51, 104, 175

H

Hewlett-Packard (HP) 115

I

Imposto Sobre Serviços (ISS) 117, 220, 221, 222
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) 71
Índice de Gini 76
Índice Paulista de Vulnerabilidade Social 80
Instituto Tamboré 143
Itapevi (SP) 140, 142

J

Jandira (SP) 140, 142, 219
José de Almeida Pinto 112
Jubran Engenharia, Comércio e Indústria 96, 117

L

laudêmio 83, 97, 98, 100, 101, 218

Lei 6766/79 61
 Lei de Sesmarias (1375) 86, 89
 Lei de Vilas 58
 Lei de Zoneamento Industrial (1973; Barueri SP) 220
 Lei do Inquilinato (1941) 48
 Lei Federal 4591 (1964) “Lei dos condomínios” 103
 Lei Federal 6766 (1979) “Lei do parcelamento do solo urbano” 21, 103
 Leitão, Jeronymo 84, 86, 92
 Lisboa 120
 Londrina (PR) 120
 loteamento fechado 20, 21, 22, 25, 68, 76, 82, 83, 103, 134, 175, 177, 207, 219
 loteamentos residenciais fechados 61

M

macrossegregação 44
 Maringá (PR) 120
 marketing 26, 34, 133, 162, 163, 166, 174, 175, 211

N

New Way of Life (revista) 158, 159, 161, 212
 Niterói (RJ) 71
 Novo Código Civil Brasileiro (2002) 99
 núcleo residencial fechado 22, 68, 149, 151, 208

O

Odebrecht 135
 Osasco (SP) 74, 121, 186, 219

P

Penteado, Antonio Álvares Leite 96, 102
 Penteado, Bernardo José Leite 96, 102
 Penteado, família 93, 95, 96, 97
 Penteado, Francisco Rodrigues 93, 94, 95
 periferia 20, 22, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 76, 104, 209

Pestana, Reinaldo 112, 115
 Plano de Avenidas de Prestes Maia (1930) 48
 Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (PMDI, 1970) 113
 Plano Urbanístico Básico de São Paulo (PUB, 1968) 113
 Produto Interno Bruto (PIB) 29, 105

Q

qualidade de vida 20, 30, 49, 71, 76, 145, 147, 163, 166, 173, 175
 quartered cities 63
 Quintas de Tamboré 132

R

Raposo Tavares (Rodovia) 164
 Reserva Biológica de Tamboré 143
 Reserva Tamboré 134
 Residencial Tamboré 97
 Ribeirão Preto (SP) 120
 Rio de Janeiro (estado) 71
 Rio de Janeiro (município) 42, 171
 Rio Tietê 84, 95, 113, 121, 123, 141, 222
 Rodoanel Mário Covas 121, 140

S

Salvador 120
 Santana de Parnaíba (SP) 22, 23, 24, 68, 69, 71, 73, 74, 76, 81, 104, 121, 140, 141, 142, 143, 178, 182, 189, 190, 191, 195, 201, 219, 220, 221, 223, 224
 Santiago do Chile 64
 São Caetano do Sul (SP) 71
 São José dos Campos (SP) 63
 São Paulo (estado) 62, 69, 71, 76
 São Paulo (município) 20, 22, 34, 36, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 61, 62, 64, 65, 113, 116, 117, 130, 152, 190, 208, 211, 212

Scenic Residencial 132, 160, 200
 Secretaria do Patrimônio da União (SPU) 96, 97, 100, 102
 sesmaria 82, 83, 84, 86, 87, 91, 92, 94
 shopping center 30, 34, 54, 76, 81, 136, 138, 140, 175
 Sintra (Portugal) 120
 Sistema Financeiro de Habitação (SFH) 105, 107, 111
 Sociedade Alphaville Centro de Apoio (SACA) 189
 Sociedade Alphaville Tamboré (SIA) 22, 23, 24, 104, 189, 190, 192, 193, 195, 197, 199, 200, 203, 204, 206, 207
 Sociedades de Crédito Imobiliário 107

T

Takaoka, Marcelo 115
 Takaoka, Yojiro (1923-1994) 112, 115, 134, 186, 190, 219
 Tamboré 84, 129, 135, 140, 141, 181, 190, 220
 Tamboré S.A. 143, 251
 Tamboré Villagio 132, 134
 Taubaté (SP) 63

U

Uptown 132, 151

V

Vale do Paraíba 63
 Viver a Vida Alphaville (revista) 153, 154, 158, 161

Y

Y. Takaoka Empreendimentos 119, 135, 215

Z

zoneamento 125, 138, 181, 219

APÊNDICE A – Gestão Condominial: Sociedade Alphaville Residencial

As informações a respeito dessas entidades foram obtidas, principalmente, através de entrevista com a então presidente da SAR 10 (Sociedade Alphaville Residencial Dez), Denise Ferrari Fumis em 2003.

As SARs são instituições criadas pelos empreendedores para organizar e representar o morador de Alphaville. Cada residencial possui sua própria SAR. O sistema que rege cada sociedade é o mesmo, já o regulamento interno é específico para cada um.

A diferença fundamental dessas entidades em relação às associações de moradores de bairros está no fato das primeiras não nascerem da iniciativa dos moradores, e sim dos empreendedores. A partir do instante em que uma pessoa compra um imóvel ou terreno no loteamento, automaticamente se filia à sociedade, e já se submete às regras.

A sociedade parte do princípio de que todos devem assumir sua parcela de responsabilidade na manutenção e preservação de seu residencial. No entanto, menos de 10% dos moradores

mantém contato regularmente com a mesma.

A ausência do morador nas reuniões da sociedade pode ser vista como um sinal de que está satisfeito com os rumos da administração do loteamento, mas também como uma falta de perspectiva comunitária. Segundo Denise Ferrari Fumis, ex-presidente da SAR 10, a segunda é a mais provável. “Nessas sociedades o individual se sobrepõe ao coletivo de forma explícita. Quando vou tratar com a coletividade, vejo que estou tratando com indivíduos. Até os membros da diretoria são difíceis de serem tirados. Adesão só há quando é para lutar por uma causa comum, geralmente externa”.

As principais atribuições das sociedades são a organização do espaço, a manutenção das praças, jardins e lotes vagos, a organização da segurança, o desenvolvimento de atividades esportivas e recreativas, a aprovação dos novos projetos, e a intermediação política entre a sociedade e as autoridades públicas dos municípios e do Estado.

Denise admitiu que muitas vezes a sociedade é chamada para resolver problemas pessoais entre vizinhos. Ao mesmo

tempo, não quis comentar o boato que circula nos residenciais, que futuros moradores e trabalhadores são investigados em um primeiro momento, para averiguar se não têm passagem pela polícia.

A sociedade é composta por um conselho deliberativo e uma diretoria executiva. O primeiro é formado por 20 moradores eleitos a cada quatro anos, e tem como função levantar os proble-

mas. O segundo aponta soluções para os problemas levantados.

A criação das sociedades foi uma grande estratégia da construtora Albuquerque & Takaoka. Através das associações, serviços como segurança e limpeza de lotes vazios são repassados aos moradores. Ao mesmo tempo, a construtora utiliza-se dos mesmos como marketing de venda.

APÊNDICE B - Resultados dos questionários aplicados aos moradores

Com o objetivo de fazer uma sondagem a respeito de hábitos de deslocamentos, nível de satisfação e participação nas associações de moradores, foi realizada uma pequena amostragem de 32 entrevistas a partir de um questionário (a seguir).

Como o esperado, o perfil é bastante homogêneo, com a predominância de moradores com ensino superior completo e pós-graduação ou MBA (75%). Alguns entrevistados estão cursando o ensino superior, e apenas um entrevistado, uma senhora idosa, jamais frequentou curso superior.

60% são casados, 80% têm filhos e 68% tem animais domésticos.

A maioria dos moradores (80%) é originária de bairros tradicionais da zona oeste de São Paulo (como Butantã, Morumbi e Perdizes), e foram atraídos principalmente por uma expectativa de maior segurança e qualidade do espaço.

82% possuem amigos ou parentes em Alphaville, apesar da relação com os vizinhos ficar dividida entre distante e próxima (50% para cada caso).

66% não participa de atividades sociais ou esportivas dentro do loteamento.

Apenas 8% revelou estar completamente insatisfeito com a vida no loteamento. No outro extremo, 23% se declararam completamente satisfeitos e 46% parcialmente satisfeitos.

66% dos entrevistados trabalham em Alphaville. Compras e lazer são realizados tanto no loteamento quanto em São Paulo.

O mapeamento dos conflitos aponta tendências claras. Todos os entrevistados apontaram que o crescimento de Alphaville tem prejudicado a qualidade de vida dos moradores e indicam o trânsito como o maior problema.

Somente dois entrevistados afirmaram ter sido vítima de violência ou assalto dentro do loteamento.

Os entrevistados foram unâimes em afirmar que não são bem assistidos pelas prefeituras. A maioria (75%) declara acompanhar os acontecimentos políticos de Barueri e Santana de Parnaíba e 50% tem alguma participação na associação de moradores.

QUESTIONÁRIO MORADORES ALPHAVILLE / TAMBORÉ			
PERFIL ENTREVISTADO			
Idade:			
Profissão:			
Escolaridade:			
Fundamental	☐		
Médio	☐		
Superior completo	☐		
Superior incompleto	☐		
Pós-graduação / MBA	☐		
Estado civil:			
Solteiro	☐		
Casado	☐		
Divorciado	☐		
Viúvo	☐		
Outros	☐		
Tem filhos?			
Sim	☐		
Não	☐		
Possui animais domésticos?			
Sim	☐		
Não	☐		
Conveniência (proximidade do trabalho/parentes)	☐		
Status/privacidade	☐		
Outros	☐		qual/quais?
Como é a convivência com vizinhos?			
Próxima	☐		
Distante	☐		
Tem amigos ou parentes no condomínio?			
Sim	☐		
Não	☐		
Frequenta alguma atividade esportiva ou social dentro do condomínio?			
Sim	☐		
Não	☐		
Suas expectativas ao mudar-se para Alphaville foram alcançadas?			
Sim	☐	parcialmente ☐	plenamente ☐
Não	☐		

DESLOCAMENTOS	
Trabalha em:	
São Paulo /outros municípios	☐
Alphaville	☐
Estuda em:	
São Paulo /outros municípios	☐
Alphaville	☐
Faz compras e se diverte em:	
São Paulo /outros municípios	☐
Alphaville	☐
CONFLITOS	
Na sua opinião, o crescimento de Alphaville tem prejudicado a qualidade de vida?	
Sim	☐
Não	☐
Violência	☐
Falta de sociabilidade	☐
Outros	☐ qual/quais?
Já foi vítima de alguma tentativa de violência em Alphaville? (roubo, furto, agressão etc - dentro ou fora dos residenciais)	
Sim	☐
Não	☐
PARTICIPAÇÃO	
Você participa de sua associação de moradores de alguma forma?	
Sim	☐
Não	☐
Você acompanha os acontecimentos políticos de Barueri ou Santana de Parnaíba?	
Sim	☐
Não	☐
Você acha que Alphaville e Tamboré são bem assistidos pelas prefeituras municipais?	
Sim	☐
Não	☐
Observações:	

ANEXO A - Dados cadastrais dos loteamentos residenciais

Loteamentos Residenciais	ano entrega	ano apro- vação	localização	Incorporador Responsável	área total lot. (ha)	área lot. líquida (ha)	área públ. e verde líq. (ha)	área pública e verde líq. (%)	qtde de lotes	área média lote (m²)
Alphaville Residencial 1	1979	1975	Barueri	Albuquerque Takaoka	122,2	82,6	39,6	32,41	1209	683,07
Alphaville Residencial 2	1980	1976	Barueri	Albuquerque Takaoka	82,6	60,2	22,4	27,12	952	632,01
Alphaville Residencial 4	1982	1979	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	49,2	32,6	16,6	33,74	878	371,19
Alphaville Residencial 5	1984	1981	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	47,2	28,7	18,5	39,19	650	441,47
Alphaville Residencial 6	1985	1982	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	47,7	30,8	16,9	35,43	705	436,35
Alphaville Residencial 8	1990	1983	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	18,9	9,0	9,9	52,38	106	849,99
Alphaville Residencial 9	1987	1984	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	64,3	38,2	26,1	40,59	871	438,16
Alphaville Residencial 10	1990	1986	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	75,9	49,2	26,7	35,18	695	708,58
Alphaville Residencial 11	1991	1989	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	76,9	44,5	32,4	42,13	931	477,47
Alphaville Residencial 12	1993	1990	S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	45,3	23,2	22,1	48,79	404	574
Alphaville Residencial Zero	1990	1987	Barueri e S. Parnaíba	Albuquerque Takaoka	59,3	36,8	22,5	37,94	489	753,3
Tamboré 1	1988 lançamento		Barueri	Tamboré S.A.	180,0				700	2000
Tamboré 2	final década 1980		S. Parnaíba	Tamboré S.A.	75,9				350	1150
Tamboré 3	final década 1981		S. Parnaíba	Tamboré S.A.	75,9				350	1150
Tamboré 10 Terras Atlas	Década 2000		S. Parnaíba	Tamboré S.A.	40,7	20,0	20,7	50,90	360	500 a 1000
Tamboré 11 Terras de Provence	Década 2000		S. Parnaíba	Tamboré S.A.	54,7	21,6	33,1	60,50	411	420 a 850
18 do Forte	1997	1994	S. Parnaíba	Alphaville Urbanismo	13,7	8,1	5,6	40,79	137	589,37
19 do Forte III		1996	S. Parnaíba	Alphaville Urbanismo	5,2	1,9	3,3	62,98	36	539,52
Alphaplus	1998		Barueri	Suprev					118	560
Alphasitio	2002 início das obras		S. Parnaíba	Alphasitio Incorporações	10,8				214 (1ª fase)	500 (1ª fase)
Alphaville Burle Marx Alphaville Res. 14 e Empr. 3	2005 lançamento		S. Parnaíba	Alphaville Urbanismo	130,5				513	
Alphaville Conde II	2000		Barueri	Alphaville Urbanismo	36,0	16,9	19,11	53,05	344	560
Gênesis I	2004		S. Parnaíba	Y. Takaoka	152,7	22,4	130,3	85,33	466	480,7
Gênesis II	2006		S. Parnaíba	Y. Takaoka	19,0	33,1	162,9	83,11	598	533,5
Melville		1993	S. Parnaíba	Castilho	30,7	19,3	11,4	37,13	254	758,19

Fonte: Adaptado de CAMPOS (2008) p. 176 e 177.

ANEXO B – Petição pública de iniciativa de moradores de Alphaville reivindicando melhorias no trânsito e segurança

ANEXO C – Carta escrita por alguns moradores de Alphaville endereçada ao promotor público da comarca de Barueri

Barueri, 14 de julho de 2011

Ao

Exmo. Promotor Público da Comarca de Barueri

Ref.: Transito em Alphaville

Tem esta por objetivo, contribuir para a discussão que está sendo promovida entre sete cidades desta região, buscando alternativas para os problemas de transito que as envolve.

Em especial, aqui será tratado sobre o transito de Alphaville, mas com a convicção de que esta abordagem poderá ser estendida às demais localidades, cada uma com suas peculiaridades.

Barueri tem sido o foco de investidores para a implantação de empreendimentos imobiliários, tanto corporativos como residenciais.

A preferência vem se concentrando na região de Alphaville,

tendo em vista a “griffe” em que se transformou, reforçada pelas características locais de urbanismo, paisagismo, segurança, poder aquisitivo, qualidade de vida.

Tal concentração vem ocorrendo sem que o bairro disponha as condições necessárias para receber tamanho volume de empreendimentos.

Como se não bastasse, têm sido criados novos acessos de outros bairros, a pretexto de melhorar o transito, mas demonstram efeito inverso, trazendo ainda mais movimento para o centro de Alphaville.

Como consequência, o que se vê, é a sua deterioração acelerada, justamente dos seus mais caros atributos, que nortearam sua criação, conduzindo Alphaville à projeção que tem.

Essa deterioração está acarretando uma queda substancial da qualidade de vida da comunidade, com perda da tranquilidade, da segurança, da privacidade, da mobilidade.

A preservação do meio ambiente deixou de ser uma preocu-

pação, presenciando-se sua devastação para a implantação muitos desses mega-projetos.

A infra-estrutura, despreparada para esse crescimento, se torna débil no atendimento das necessidades impostas, em particular o trânsito.

Não se percebe do Poder Público, a formulação de políticas que promovam a dispersão de empreendimentos pelo Município, para que como um todo receba novas atividades e desfrute do desenvolvimento e progresso.

Pode-se dizer que Alphaville é o motor de Barueri e, sem concentração assim deveria permanecer.

Aliás, assim o é desde sua criação, tendo sido essa uma das premissas de seus idealizadores, que para sua implantação se utilizaram unicamente de recursos próprios na construção, inclusive da infra-estrutura.

Mantendo o que Alphaville já representa hoje, preservando suas características e os laços com a “marca”, essa dependência umbelical entre Barueri e Alphaville, de forma criativa precisa ser fisicamente interrompida, para que o Município cresça como um todo, com distribuição justa das contra-partidas dos empreendimentos.

Hoje, tais contra-partidas aparentam ser pequenas, em vista do impacto que têm causado ao bairro.

O aumento de atividades traz consigo pessoas e a necessidade de transporte.

Os reflexos disso podem ser sentidos, desde as origens dessa população flutuante que para cá se desloca, envolvendo o acesso, a circulação e a saída do bairro, impactando de forma intensa e indesejável no trânsito.

O planejamento, que normalmente precede os projetos, definindo mudanças necessárias e até constatando inviabilidades, promovendo a preservação das características do bairro, não parece ser feito.

As providências são sempre corretivas, quando os problemas já adquiriram dimensões perturbadoras.

Então começam as improvisações, devidas às necessidades prementes.

As obras de vulto, se e quando executadas, são entregues quando a situação já é outra, portanto com eficácia duvidosa.

O resultado é o caos que assistimos em Alphaville.

Pode-se portanto considerar, que os problemas de trânsito em Alphaville são reflexo de um mal maior e grave, que é a sua

ocupação desenfreada, sem o necessário planejamento.

As normas de ocupação do solo e de edificações, que originalmente estabeleciam o padrão projetado para Alphaville, foram drasticamente alteradas, buscando atender outros interesses, que não os da comunidade.

As alterações descaracterizaram o bairro, cuja visão geral hoje, mostra o amontoado em que se transformou.

Os problemas de trânsito que estamos vivendo, só tendem a piorar.

A solução exige um estudo técnico sério sobre as normas de ocupação do solo e de edificações em Alphaville.

Em vista da velocidade como estão sendo implantados novos empreendimentos, há necessidade de:

- suspensão imediata do início das obras não iniciadas, mesmo aquelas com alvarás concedidos,
- interrupção na concessão de novos alvarás, até a conclusão do estudo

Alphaville, desde a sua concepção, foi cercado de planejamento, para ser justamente um bairro diferenciado, exemplo de

urbanismo, tendo como objetivo a qualidade de vida daqueles que para aqui viessem, tanto moradores como empresários e seus empregados.

Dentre os pontos fortes do empreendimento esteve a segurança, a preservação do verde, a fuga da verticalização, de congestionamentos, enfim, um lugar sem os problemas normais de grandes centros.

Para a preservação da qualidade estabelecida, foram definidas normas para ocupação do solo e edificações.

Nos residenciais, entre outras, foram estabelecidas limitações para a área construída em relação à do terreno, a quantidade de pavimentos e até a altura de cumeeira.

Para garantir o respeito a elas, foram gravadas nas escrituras dos imóveis.

No entanto, nos demais setores, tais normas foram alteradas, desrespeitando o padrão estabelecido.

Para se ter uma idéia, setores não residenciais, em que originalmente a relação entre área construída e do terreno era de 1/1, tiveram esta taxa alterada para 5/1 e até 8/1.

O efeito é a verticalização, impactando de forma devasta-

dora na infra-estrutura, que se torna insuficiente e sobrecarregada, como se tem verificado com energia elétrica, água e saneamento, e principalmente com as vias de circulação.

O efeito no trânsito é o que mais se evidencia, como reflexo desta ocupação.

O bairro não foi projetado para tudo isso, seu urbanismo não foi desenhado para estas condições.

Tivesse ocorrido um planejamento, teria sido verificado que **as ruas do bairro não foram dimensionadas para a quantidade de veículos que nelas precisam circular, não têm a largura necessária, nem suas fundações foram preparadas para receber veículos de carga.**

A necessidade crescente de transporte público e fretados, leva ao uso de ônibus longos, cujo comprimento é inadequado às curvas, esquinas e retornos, característicos do urbanismo de Alphaville.

É comum encontrar-se caminhões, carretas e ônibus, passando por cima dos canteiros e calçadas ou manobrando em plena

via pública, para fazer conversões.

As faixas de rolamento não comportam a largura e comprimento desses veículos, fazendo com que circulem invadindo a faixa vizinha, interrompendo o fluxo dos veículos que por ela circulam.

Empresas fazem das ruas do bairro, estacionamento para veículos de sua frota, de seus clientes ou que estejam aguardando para carga ou descarga.

Sob o pretexto de melhorar o trânsito, estão sendo substituídas vagas, que retiram veículos de circulação, em estacionamento de fretados !!!

E vai por aí afora...

Ora, se Alphaville é escolhido por ser diferenciado, um lugar altamente valorizado, porque as exigências não podem ser também diferenciadas, para se manter próximo das características originais e saudáveis ???

Parece estar-se vivendo na terra do tudo-pode.

Como já foi dito, Alphaville nasceu para ser um novo padrão de urbanismo, valorizando o ser humano.

Por essa razão o empreendimento teve sucesso, ficou inter-

nacionalmente famoso, virou griffe.

Agrava-se a situação geral, em particular a do trânsito, ao se tomar conhecimento pela imprensa (Folha de Alphaville-03/06/2011), de que **“Alphaville vai dobrar a área de novos espaços corporativos até 2014”**, com o “estoque de lançamentos corporativos previstos ... até 2014 deve saltar de 364,3 mil m² para 714,7 mil m²”.

Afirma ainda que “não dá para enumerar todos, pois não há um levantamento concreto”, referindo-se aos empreendimentos corporativos que aqui chegam, totalizando nada menos que 324 mil m², a maioria sendo entregue até o final de 2011.

Importante ressaltar que as reportagens são sobre o estoque, ou seja, novos lançamentos.

Não considera os já entregues e os lançamentos residenciais.

Se nos corporativos estão sendo ocupados espaços originalmente destinados a empresas, no caso dos residenciais trata-se de ocupação de áreas verdes, dizimando nossas matas, acabando com a fauna local, que sem ter para onde ir, morre.

O horizonte, outrora de matas, que na compra acompanhava

nossos imóveis, está se transformando em concreto.

Os edifícios em torno dos residenciais vêm pondo fim à privacidade, com a conseqüente desvalorização dos imóveis.

Fica a sensação de estarmos sendo vítimas de um estelionato.

Esta situação, aos olhos da comunidade é um absurdo, um desrespeito total aos padrões estabelecidos para o bairro, escolhidos por seus habitantes.

O que se apresenta, denota que a Administração Pública não tem noção do que esta expansão imobiliária especulativa está causando a Alphaville e por conseqüência à sua comunidade.

É sensação comum, que esta política de ocupação é sustentada primordialmente por aspectos financeiros.

Não ficam de lado aspectos subjetivos, próprios de alguns, cujo ego se satisfaz com a sensação de que o progresso é medido em metros quadrados de construção.

Enfim, é a comunidade que está recebendo o ônus dessa ocupação selvagem.

Sobre soluções para o trânsito, nada se ouve de novo.

O discurso é o mesmo de um ano atrás ou mais.

Mesmo para a situação de hoje, as soluções apresentadas são insatisfatórias, não parecem formar um plano, deixando a dúvida se suportarão sequer os lançamentos imobiliários até o final do ano.

Apresentam-se como pontuais, verdadeiros remendos, adaptações que procuram juntar o já existente.

Soluções parecem carecer de critérios técnicos, como é o caso do alargamento da Tucunaré, cujo trecho após a Araguaia permanecerá estreito, mas a licitação já está em curso.

Faz e desfaz, coloca, tira e torna a colocar lombadas, fecha e depois abre cruzamentos, abre novos cruzamentos em avenidas já problemáticas, cria novos acessos internos, e assim vai...

Talvez não seja o caso de se tratar aqui, mas esta forma tem implicações com o uso do dinheiro público, cujos custos parecem não ter importância para a Prefeitura.

Enfim, aparenta total despreparo para o crescimento que fomenta, sem avaliação dos impactos de suas decisões, no crescimento do bairro.

Prevalece a política de crescimento, que sempre busca o maior, em detrimento do desenvolvimento, que busca o melhor.

Alphaville tem discutido muito essa situação que vem sendo criada para o bairro.

Apesar das inúmeras e insistentes tentativas de diálogo a respeito da situação aqui descrita, a Prefeitura de Barueri se mantém em silêncio, numa clara demonstração de desprezo por seus munícipes, indiferente ao que estamos pensando, vendo e sentindo.

A comunidade de Alphaville julga ser injusta essa transformação, na forma como está sendo feita.

Estão trazendo para cá, justamente os problemas dos quais procurou se afastar, quando se decidiu por Alphaville !!!

As suas qualidades e características nos foram apresentadas e se incorporaram aos nossos projetos de vida.

Aqui, a comunidade fez investimentos na realização de seus sonhos.

Relato do livro “Yojiro Takaoka - O construtor de sonhos”

“(YT)- Germanos, a gente não vive só de coisas materiais, a gente precisa ter sonhos.

(G)- Os primeiros residenciais tinham terrenos maiores e,

depois ele (Yojiro Takaoka) fez lotes menores, para dar chance às famílias com renda um pouco menor de também realizarem seu sonho. Foi muito positiva a lição da Construtora nesse campo dos loteamentos, condomínios bem feitos, com toda a infra-estrutura, preocupação com a questão ambiental e a manutenção de um padrão. Ele tinha convicção de que estava fazendo uma coisa boa, que poderia servir de exemplo de urbanização para o país.”

A modernidade mostra que a felicidade do cidadão deve estar presente nos indicadores de desenvolvimento.

Neste ponto, é clara e explícita a insatisfação da comunidade, com a transformação que está sendo imposta há algum tempo, ao lugar onde decidiram viver e/ou trabalhar, que interfere na sua qualidade de vida.

Essa insatisfação fica demonstrada na mobilização da sociedade local, que se encontra em curso.

A passeata realizada no início de maio foi a primeira

manifestação pública a céu aberto, mostrando que a insatisfação não se limita a conversas entre amigos e que a sociedade quer a volta dos padrões que escolheu.

Os manifestos divulgados nas redes sociais estão crescendo, chegando à imprensa.

Abaixo-assinado já circula na comunidade, reivindicando a suspensão de obras não iniciadas e de alvarás concedidos, até a reavaliação das normas de ocupação do solo, de edificações e de zoneamento, em Alphaville.

Esperando ter contribuído para as discussões que ora se desenvolvem sobre o trânsito, temos a certeza de que as palavras registradas neste documento serão motivo de Vossa reflexão,

Atenciosamente,

ANEXO D - Anúncio publicitário, anos 1980.

ALPHAVILLE
PODER AQUISITIVO

Quem mora em Alphaville...

Frequenta um clube assim.

É elegante assim.

É exigente assim.

E tem todos os demais bons hábitos que caracterizam uma classe de alto poder aquisitivo.

"Vende-se qualidade de vida"

Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada

GUERRA, Mariana Falcone

ANEXO E - Anúncio publicitário, anos 2000.

LANÇAMENTO NESTE SÁBADO - 18/06

*Deixamos o melhor
dessa história para você.*

Reserva Exclusiva
ALPHAVILLE
URBANISMO

*Uma oportunidade imperdível e única
de morar em Alphaville.*

CONDOMÍNIO FECHADO DE ALTO PADRÃO
TERRENOS A PARTIR DE 500m², PRONTOS PARA CONSTRUIR

**Condições especiais de preços e pagamentos
válidas somente para este dia**

Para mais informações ligue (11) 3066-1005 ou se preferir preencha o formulário que logo entraremos em contato.

260

ANEXO F - Anúncio publicitário, anos 1980.

ALPHAVILLE

VALORIZAÇÃO

Gráficos, demonstrativos, quadros comparativos, poderiam ser apresentados para ilustrar as vantagens de investir num terreno em Alphaville. Preferimos ser mais objetivos, dando uma informação simples e direta, facilmente comprovável:

Alphaville, oito anos;
uma valorização de 17.400%.

ALPHAVILLE RESIDENCIAL

Você conhece alguma terra tão fértil?

Preço à vista			
Ano	Cr\$	Ano	Cr\$
1975	200,00	1979	2.140,00
1976	520,00	1980	2.800,00
1977	840,00	1981	5.500,00
1978	1.480,00	1982	11.000,00

1983: Cr\$ 35.000,00 m²

CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE,

DOIS ANOS: VALORIZAÇÃO DE 850%.

1980: Lançamento a Cr\$ 8.000,00/m² à vista.

TOTALMENTE VENDIDO EM 15 DIAS.

1983: Revenda a Cr\$ 76.000,00/m² à vista.