



Universidade de Brasília

**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO**

***ALPHAVILLE* E A (DES)CONSTRUÇÃO
DA CIDADE NO BRASIL**

Carolina Pescatori Candido da Silva

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito parcial à obtenção do grau de doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria

Brasília, agosto de 2016



Universidade de Brasília

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO

***ALPHAVILLE E A (DES)CONSTRUÇÃO
DA CIDADE NO BRASIL***

Carolina Pescatori Candido da Silva

Tese de Doutorado

Banca Examinadora

Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria - FAU/UnB - Orientador

Prof^a Dr^a Sarah Feldman - IAU/USP

Prof^a Dr^a Maria Cristina da Silva Schicchi - PUCCamp

Prof^a Dr^a Luciana Saboia Fonseca Cruz - FAU/UnB

Prof^a Dr^a Elane Ribeiro Peixoto - FAU/UnB

Prof^a Dr^a Ana Elisabete de Almeida Medeiros - FAU/UnB - suplente

AGRADECIMENTOS

Nestes anos de doutorado foram muitos os que me ajudaram, ensinaram, ouviram e questionaram, cada um tendo papel importante para a construção desta pesquisa. No entanto, permanecem sob minha responsabilidade os erros, imprecisões, incoerências e limitações do trabalho.

Ao prof. Rodrigo de Faria, que mais do que orientador, se tornou meu amigo ao longo destes anos. Obrigada por não me deixar ser conduzida por leituras estreitas, por interpretações imediatistas e de curto alcance. Por me levar, com muita paciência, pelos caminhos da historiografia, saber que eu desconhecia, e que todo o pouco que sei agora se deve aos seus ensinamentos. Por seus questionamentos sempre certos, que me fizeram retomar leituras e escritas, buscando ser mais precisa e menos dogmática. Pela confiança e pela compreensão de todos os momentos. Pela generosidade em partilhar comigo a organização de tantos eventos, cursos, palestras, aulas, livro, viagem. Sua perspectiva profundamente humanista sobre a vida acadêmica e seu olhar crítico sobre o mundo me inspiram cotidianamente.

Às professoras e professor que participaram da banca de qualificação, Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi, Dra. Ana Elisabete Medeiros, Dra. Flaviana Lira e Dr. Valério Medeiros, momento crucial de debate profundo e detalhado sobre os caminhos propostos para a pesquisa. Seus comentários e interpretações sobre as possibilidades e lacunas naquele momento foram fundamentais para o desenvolvimento do trabalho. À banca de defesa, professoras Dra. Sarah Feldman, Dra. Luciana Saboia, Dra. Elane Peixoto Ribeiro e, novamente, Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi, pela disponibilidade em avaliar o trabalho final.

À equipe da Alphaville Urbanismo S.A., que me recebeu e partilhou informações valiosas sobre a empresa e sua história: ao presidente Marcelo Renaux Willer, pela entrevista demorada, detalhada e franca; aos arquitetos Hugo Serra, Natália Cabral e, especialmente, ao querido e extremamente generoso amigo Daniel Reis. Ao arquiteto Reinaldo

Pestana e à jornalista Giorgia Marcucci por dividirem experiências e memórias das empreitadas da Construtora Albuquerque, Takaoka. Ao arquivista Matheus Vieira, do Arquivo Histórico de Barueri, e a Agacir Eleutério e equipe do Centro de Memória e Integração Cultural de Santana de Parnaíba pela dedicação e disponibilidade ímpares em procurar, selecionar e digitalizar documentos e informações. À Maria Floresia Pessoa por compartilhar trechos da sua entrevista com o Diretor Imobiliário da Hewlett & Packard James Law, peça fundamental para o encadeamento da ligação entre Alphaville e o Stanford Industrial Park. A Tim Noaks, Chefe dos Serviços Públicos e à equipe das Coleções Especiais do Arquivo da Universidade de Stanford, que digitalizaram e enviaram todo o material necessário para o aprofundamento dos estudos sobre o Stanford Industrial Park e a história de planejamento do campus de Stanford. Às arquitetas da Associação Residencial e Empresarial Alphaville Mônica Caetano e Tânia Corrêa pelas conversas, informações, fotos e plantas do Centro Industrial e Empresarial Alphaville.

A todas as professoras e professores da FAU/UnB, sempre generosos e incentivadores, especialmente a Paola Ferrari, Elane Peixoto Ribeiro, Cristiane Guinâncio, Eduardo Rossetti, João Pantoja e ao amigo Ricardo Trevisan. Aos colegas do PPG/FAU, pelas excelentes questões e palavras delicadas de incentivo, especialmente a Lucas Brasil pelas longas conversas sobre a cidade a partir do olhar do sociólogo. A Adriana Campos pela degravação cuidadosa das entrevistas. A Diego Luna pela atenção e apoio no enfrentamento das burocracias da pós-graduação. A Maribel Aliaga, minha irmã chilena, minha parceira de doutorado, cujo bom humor inabalável fez os dias de finalização da escrita mais leves, divertidos, emocionantes e críticos, fosse às 8 da manhã, no pilates, ou às 10 da noite, com taças de vinho sob o céu de estrelas do subúrbio. Foi uma alegria enorme partilhar cada momento contigo, minha amiga. A Luciana Saboia, minha companheira de ateliê, que generosamente dividiu comigo seu tempo, suas alegrias, tristezas, saberes, pesquisas e amizade. Espero que nossas parcerias frutifiquem nos muitos anos de FAU que hão de vir.

A Lucas Batista de Abreu, que de aluno e orientando, passou a amigo e parceiro de pesquisa. É dele a linda diagramação do trabalho, os mapas de todos os empreendimentos Alphaville realizados entre 1997 e 2014, a coleta dos dados sobre eles e muitas ilustrações. Seu

rigor tanto para a composição quanto para a pesquisa, somados a sua sensibilidade estética, capacidade crítica e extremo bom humor, o fizeram companhia ideal para a fase mais difícil do trabalho.

As minhas queridas amigas e amigos da vida, que acolheram minhas ladainhas sobre as aventuras (e desventuras) do doutorado com ouvidos atentos e braços abertos, e que souberam entender minhas frequentes ausências: as comadres ponta de lança Priscila Erthal e Thais Brandão, Denise Vieira, Ciça Penna, Célio Júnior, Bruno Terra, Ricardo Theodoro, Paulo Henrique Farsette, Kaue Blass, Stepan Krawctschuk, Juliana Aragão, Mateus Porto, Verónica Martinez e Márcio Sadao. A Carlos Henrique Magalhães, pela amizade e pelas leituras atentas e comentários certeiros. Amo vocês.

À minha família, Joaquina, Cynara, Symone e Mariana, queridas, alegres e dispostas a ajudar, sempre acreditando que eu era capaz. A minha mãe, Marília, e ao meu pai, Mario. Quantas vezes eu lhes agradecer, será sempre insuficiente, menos que o necessário para exprimir toda a minha gratidão. A dedicação de vocês em cuidar de mim, de Caetano e Helena, e de Reinaldo, é infinita. Dedicação que se desdobrou (e se desdobra todos os dias) em carinhos, comidas, abraços, presentes, incentivos. Mas, sobretudo, se desdobrou em tempo, o maior presente que vocês me deram. Tempo para poder me dedicar integralmente e inteiramente ao que (quero crer) faço melhor na vida, que é estudar. Tempo para pensar, para ler, para viajar, aprender, escrever, apresentar, reescrever, debater e, finalmente, entregar. Tempo para ser o que eu sou e que, sem tempo, não seria. Nada.

A Reinaldo, meu amor, pela paciência infinita, pelo sorriso largo, pelas conversas, pelo aconchego e pelo companheirismo de tantos anos.

RESUMO

Esta tese de doutorado tem como objetivo historiografar a atuação da Alphaville Urbanismo S.A., maior empresa urbanizadora do Brasil na atualidade, respondendo à questão: qual o lugar da Alphaville Urbanismo S.A. na urbanização e como este lugar foi construído ao longo do tempo? Para tanto, consideramos a Alphaville dentro de um recorte temporal longo, abrangendo toda a sua produção, de 1951 a 2012. O recorte incluiu sua atuação como empreiteira de obras públicas; construtora de edifícios residenciais; urbanizadora na Região Metropolitana de São Paulo; urbanizadora de condomínios residenciais horizontais em diversas cidades do Brasil; e a partir de 2008, urbanizadora de projetos complexos, que pretendem constituir ‘verdadeiras’ cidades, começando pelo projeto do Alphaville Brasília, em Cidade Ocidental – GO. A pesquisa permitiu compreender que a atuação urbanística e empresarial da Alphaville Urbanismo exerceu, e permanece exercendo, papel ativo na configuração da cidade brasileira, por meio de: 1) difusão de um tipo de urbanização – o condomínio residencial horizontal fechado, contribuindo para a configuração – cada vez mais homogênea e dispersa – da paisagem das cidades brasileiras; 2) o estabelecimento de um modelo urbanístico, gerencial e um *modus operandi* desenvolvidos ao longo da trajetória da empresa e replicados em seus empreendimentos por todo o país; 3) ampliação da influência da empresa no planejamento urbano a partir de sua relação com governos municipais e estaduais, por vezes determinando diretrizes para a expansão urbana. A pesquisa também considerou a ação da Alphaville em relação a outras empresas urbanizadoras significativas para a história do urbanismo e da cidade, contextualizando-a e compreendendo-a como parte de um arcabouço projetual e de atuação que guarda relações com o processo de dispersão urbana contemporâneo.

Palavras-chave: Alphaville Urbanismo S.A., Construtora Albuquerque e Takaoka, empresas urbanizadoras, dispersão urbana.

ABSTRACT

This doctorate dissertation has the objective to construct a historiographical narrative on the production of the Alphaville Urbanismo S.A., the largest urbanization company in Brazil, responding to the question: what is Alphaville Urbanismo S.A.' place in the urbanization process and how was this place constructed through time? For that matter, we consider Alphaville's activities in a long temporal frame, including all of its production, from 1951 to 2012. This research framework includes Alphaville's activities in public works; in the field of residential buildings; as an urbanization company in Sao Paulo's metropolitan area; as an urbanization company specialized in gated communities in many Brazilian cities; and, beginning in 2008, planning and building complex projects which intend to build entire cities, starting with the Alphaville Brasilia, in Cidade Ocidental, in the State of Goias. The research allowed us to comprehend that Alphaville's activities had (and remain having) an active role in the Brazilian city configuration due to: 1) the diffusion of an urbanization typology – the residential gated community – contributing to the dispersion and homogenization of Brazilian urban landscapes; 2) the establishment of an urban design, managerial and operational model that was developed along Alphaville's trajectory, and which have been replied in all its enterprises throughout the country; 3) the enlargement of Alphaville's influence on urban planning decision making due to the deepening of its relationship with local and state government. The research also considered Alphaville in relation to other urbanization companies significant to urbanism and city history, contextualizing and interpreting the company as part of an urban design and entrepreneurial framework that is related to the contemporary process of urban dispersion.

Keywords: Alphaville Urbanismo S.A., Construtora Albuquerque e Takaoka, urbanization companies, urban dispersion.

LISTA DE SIGLAS

APA	Área de Proteção Ambiental
AREA	Associação Residencial e Empresarial Alphaville
ASPLAN	Assessoria em Planejamento
BNH	Banco Nacional da Habitação
CELG	Centrais Elétricas de Goiás
CEMIC	Centro de Memória e Integração Cultural de Santana de Parnaíba
CMU	Compañía Madrileña de Urbanización
DOP	Departamento de Obras Públicas de São Paulo
ESAF	Escola Fazendária do Distrito Federal
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FINEP	Financiadora de Estudos e Projetos S.A.
FUNDEF	Fundo de Desenvolvimento do Distrito Federal
GB	Estado da Guanabara
GEGRAN	Grupo Executivo da Grande São Paulo
HP	Hewlett & Packard

IBEC	International Basic Economic Corporation
ICM	Imposto Estadual sobre Circulação de Mercadorias
IDEG	Instituto de Desenvolvimento da Guanabara
OTN	Obrigação do Tesouro Nacional
PAEG	Plano de Ação Econômica do Governo
PD	Plano Diretor
PDOT	Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
PEOT	Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal
PERGEB	Programa Especial da Região Econômica do Distrito Federal
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
POLI	Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
POT	Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal
POUSO	Plano de Ocupação e Uso do Solo do Distrito Federal
PUB	Plano Urbanístico Básico de São Paulo
RA	Região Administrativa do Distrito Federal
RIDE/DF	Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SACIE	Sociedade Alphaville – Centro Industrial e Empresarial
SAGMACS	Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicadas aos Complexos Sociais
SANEAGO	Saneamento de Goiás S.A.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimo
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SIP	Stanford Industrial Park
SM	Salário Mínimo
SOM	Skidmore, Owins and Merrill Architects
SRP	Stanford Research Park
USAID	United States Agency for International Development

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Estabelecimentos na Indústria - 1907 – 1920.	69
Tabela 2. Pessoal Empregado na Indústria - 1907 – 1959.	70
Tabela 3. Empreendimentos da Cia City - 1915-1980.	84
Tabela 4. Obras realizadas pela Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda. durante o governo de Adhemar de Barros, entre 1963 - 1966. Diário Oficial do Estado de São Paulo.	103
Tabela 5. Obras Públicas realizadas pela <i>Albuquerque, Takaoka Ltda.</i> no período militar	107
Tabela 6. Banco Nacional da Habitação — aplicações realizadas no mercado habitacional (valores em Cr\$)	112
Tabela 7. Produção de unidades habitacionais financiadas pelo BNH por período	112
Tabela 8. Descrição dos Usos Atuais dos Quinhões da Fazenda Tamboré	146
Tabela 9. Índices Urbanísticos do Stanford Industrial Park	215
Tabela 10. Empreendimentos lançados em Alphaville pela Construtora Albuquerque, Takaoka (1976 - 1994).	245
Tabela 11. Evolução Populacional de Cidade Ocidental e Estado de Goiás (1991-2015).	291

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Plano Geral da Cidade Verde, de M. Ginzburg e M. Barsch, 1930.36
Figura 2. Cidade Verde, detalhe dos edifícios em fita, de M. Ginzburg e M. Barsch.38
Figura 3. Tipologias habitacionais para o projeto Cidade Verde de M. Ginzburg, 1930.38
Figura 4. Maquete de uma seção de Broadacre City.40
Figura 5. Plano Geral da Cidade Linear e Imediações mostrando a conexão com Madri.45
Figura 6. Seção transversal da rua da principal da Cidade Linear. .45	
Figura 7. Proposta para Rede ferroviária da Companhia Madrilena de Urbanização.46
Figura 8. Capas da revista La Ciudad Lineal de 10 de janeiro de 1906 (esq.) e de 10 de abril de 1925 (dir.).49
Figura 9. Capa de 30 de julho de 1902, com propaganda de uma casa operária.50

Figura 10. Propaganda de modelo de casa e chamada para investidores em hotéis na cidade linear, 20 de outubro de 1900.	51	Figura 39. Ed. Guarapari (1971), Ed. Tocantins e Araguaia (1971), Ed. Xaxim (1971), Ed. Biguaçu (1972), Ed. D. Elza V. de Brito e Dr. Rubens V. de Brito (1972), Ed. Canoinhas (1972), Ed. Piratuba (1972) e Ed. Urupema e Urubici (1972).	124
Figura 11. Exemplo de casa de alto padrão construída pela Companhia Madrilena de Urbanização.	53	Figura 40. Ed. Tigipió e Tijucas (1973); Ed. Monte Azul (1973); Ed. Igarapé (1973); Ed. Concórdia (1973); Ed. Rio do Sul (1974); Ed. Orleans (1974); Ed. Maria Tereza (sem data confirmada) e Ed. Ilha do Sul (1973).	125
Figura 12. Exemplar de habitação multifamiliar construída pela Companhia Madrilena de Urbanização.	53	Figura 41. Propaganda do edifício Palmares.	128
Figura 13. Artigo sobre a casa de campo norte-americana.	55	Figura 42. Propaganda do Ilha do Sul.	129
Figura 14. Contracapas das edições de 1898 e 1902.	56	Figura 43. Propaganda do edifício Orleans.	130
Figura 15. Diagrama dos Três Imãs, 1898.	58	Figura 44. Reportagem sobre as mudanças no financiamento do BNH.	132
Figura 16. Diagrama de Grupo de Cidades-jardim.	61	Figura 45. Vista aérea do centro de Alphaville mostrando o Centro Comercial à esquerda, os edifícios comerciais e residenciais em altura e os condomínios horizontais ao fundo.	141
Figura 17. Diagrama da rede de cidades jardim.	61	Figura 46. Foto aérea de Alphaville mostrando a Alameda Mamoré com edifícios residenciais à esquerda e o condomínio horizontal Alphaville Residencial 1 à direita.	141
Figura 18. Capa do folheto.	65	Figura 47. Mapa da região de Alphaville, em Barueri e Santana de Parnaíba - SP.	142
Figura 19. - São Paulo ao iniciar-se a década de 1890-1900.	70	Figura 48. Placa de agradecimento de famílias de meeiros à Construtora <i>Albuquerque, Takaoka</i>	150
Figura 20. São Paulo na primeira década do século XX.	70	Figura 49. Reportagem sobre os conflitos de terra na fazenda Tamboré.	152
Figura 21. Projetos de Bouvard para o Vale do Anhangabaú, 1911.	75	Figura 50. Reportagem sobre as práticas da Jubran Ltda. com os posseiros da fazenda Tamboré.	153
Figura 22. Localização das Glebas adquiridas pela Cia. City em 1912.	78	Figura 51. Reportagem sobre as novas formas de morar do paulistano.	154
Figura 23. Mapa do Jardim América.	81	Figura 52. Propaganda do Condomínio Porta do Sol da Imobiliária e Construtora Lutfalla S.A.,	157
Figura 24. Projeto do Jardim América como concebido por Barry Parker, com jardins internos.	81	Figura 53. Reportagem sobre os planos para uma cidade-satélite da Construtora Albuquerque, Takoka.	159
Figura 25. Mapa do Anhangabaú.	83	Figura 54. Esquema teórico do Plano de Avenidas propondo uma estrutura viária radial-perimetral para São Paulo.	167
Figura 26. Mapa do Alto da Lapa e Bela Vista.	83	Figura 55. Mapa Indicando Disponibilidade de Serviços e Equipamentos no Município de Guarulhos.	171
Figura 27. Propaganda do Jardim Brasília.	86	Figura 56. Conceitos esquemáticos das propostas de estrutura metropolitana.	174
Figura 28. Propaganda dos 50 anos da <i>Cia. City</i>	87	Figura 57. Distribuição propostas da população e do emprego.	175
Figura 29. Propaganda do Condomínio Jardim Bussocaba.	89		
Figura 30. Propaganda do condomínio em São José dos Campos.	89		
Figura 31. Propaganda do condomínio Chácaras City Castelo.	89		
Figura 32. Anúncio da Tecelagem Nice.	98		
Figura 33. Ponte sobre o Rio do Peixe, ligando os municípios de Racharia e Bastos, SP, construída em 1958.	99		
Figura 34. Manchete do jornal Correio da Manhã, de 30/10/1966.	115		
Figura 35. Comunicado do BNH informando a lista de iniciadoras credenciadas.	118		
Figura 36. Número de edifícios construídos pela <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i> (1970-1974).	120		
Figura 37. Localização dos edifícios construídos pela <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i> por ano de lançamento.	121		
Figura 38. Anúncio de edifícios da <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i> em 1971.	122		

Figura 58. Sistema de metrô recomendado - 1990.	175	Figura 82. Área a ser ocupada pelo Parque Industrial de Stanford, 1957.	211
Figura 59. Hipótese de estrutura metropolitana - 1990.	177	Figura 83. Vista aérea do Stanford Industrial Park ao final da década de 1950 ou inícios de 1960. No centro, ao fundo, a sede da Hewlett-Packard. À esquerda, a sede da Varian.	212
Figura 60. Lei nº39/63.	179	Figura 84. Vista aérea do Stanford Industrial Park, 1960. Ao centro, a sede da HP. Ao fundo, a cidade de Palo Alto.	212
Figura 61. Lei nº 105/73.	181	Figura 85. Rua no Parque Industrial de Stanford, sem data.	213
Figura 62. Centro Industrial e Empresarial Alphaville.	182	Figura 86. Vista do Stanford Industrial Park a partir dos morros no limite sudoeste, cerca de 1970.	213
Figura 64. Vista aérea da Avenida Rio Negro com a rodovia Oeste (Castello Branco) ao fundo.	184	Figura 87. Área do campus próxima a Page Mill Road, 1973.	214
Figura 63. Máquinas utilizadas nas obras de urbanização.	184	Figura 88. Vista da cidade de Palo Alto com as montanhas Stanford ao fundo, 1976.. . . .	214
Figura 65. Obras de pavimentação e drenagem.	185	Figura 89. Vista aérea do Stanford Research Park (antigo Industrial Park), 1985.	216
Figura 66. Obras de infraestrutura.	185	Figura 90. Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.	219
Figura 67. Instalação da rede elétrica de alta tensão na área do empreendimento.	186	Figura 91. Mapa do Centro Industrial e Empresarial Alphaville.	221
Figura 68. Figura 19 - Propaganda anunciando a venda de um lote para a HP.	187	Figura 92. Propaganda do Alphaville.	222
Figura 69. Sede da HP no Parque Industrial de Stanford, 1957.	192	Figura 93. Propaganda do Alphaville.	222
Figura 70. Plano Geral para a Área Central de Stanford, Olmsted CO, abril de 1888.	195	Figura 94. Propaganda do Alphaville.	223
Figura 71. Plano para o Centro da Universidade Leland Stanford Junior, desenvolvido por F. L. Olmsted, 1888.	197	Figura 95. Detalhes das quadras do Centro Industrial e Comercial Alphaville.	227
Figura 72. Imagem da Universidade da Virginia, EUA, por South J. Serz, 1856.	198	Figura 96. Propaganda de edifício incorporado pela <i>Albuquerque, Takaoka</i> em Alphaville.	229
Figura 73. Vista do Quadrângulo Principal de Stanford na paisagem do Vale de Santa Clara, 1891.	199	Figura 97. Folder sobre a AREA, suas funções e serviços.	232
Figura 74. Vista aérea da proposta para o Quadrângulo Principal, Olmsted CO., 1890.	199	Figura 98. Sistema de vigilância das áreas públicas de Alphaville Barueri.	233
Figura 75. Mapa do campus de Stanford, desenhado por Arthur Lites, 1943.	200	Figura 99. Base Alpha de monitoramento das câmeras de vídeo.	233
Figura 76. Mapa da região metropolitana de São Francisco.	202	Figura 100. Alphaville Tennis Club em 1977 e 2003.	235
Figura 77. Primeira página do jornal The Stanford Daily, de 28 de fevereiro de 1947, onde lê-se a chamada “Mumford visualiza uma Fazenda Eficiente”.	204	Figura 101. Propaganda do 1º residencial em Alphaville.	236
Figura 78. Perspectiva do complexo da Varian Associates no Stanford Industrial Park, projeto arquitetônico de Erich Mendelsohn, 1950.	207	Figura 102. Propaganda do Alphaville Residencial 2.	238
Figura 79. Sede da Varian Associates no Stanford Industrial Park, 1952.	207	Figura 103. Propaganda de Alphaville como um investimento, com o matemático Oswald de Souza.	241
Figura 80. Proposta de Uso do Solo pelo Plano da SOM.	208	Figura 104. Propaganda do Alphaville Residencial 3 destacando a lucratividade do empreendimento.	242
Figura 81. Extensão da rua Hanover dentro do Stanford Industrial Park, 1956.	211	Figura 105. Propaganda de lançamento do Alphaville Residencial 4.	242
		Figura 106. Propaganda do Centro Comercial Alphaville.	242
		Figura 107. Propaganda do Centro Comercial Alphaville 2.	243

Figura 108. Propaganda o residencial Altos de Alphaville.	243	Figura 131. Novo Eixo de Expansão Urbana - Mapeamento dos Parcelamentos Irregulares para orientar a revisão do PDOT/DF.	287
Figura 109. Propaganda do Alphaville 6.	244	Figura 132. Estruturas territoriais dinamizadoras da urbanização no DF entre 1999 e 2000.	288
Figura 110. Empreendimentos no Alphaville Barueri - Santana de Parnaíba por ano de lançamento.	246	Figura 133. MAPA PDOT 97.	289
Figura 111. Anúncio da Telesp de expansão da rede de telefones em Alphaville.	250	Figura 134. Zoneamento da Área Urbana de Cidade Ocidental pelo Plano Diretor de 2009.	295
Figura 112. Capa do Jornal de Alphaville de março de 1991.	252	Figura 135. Mapa de bairros e loteamentos de Cidade Ocidental.	296
Figura 113. Jornal de Alphaville.	253	Figura 136. Macrozoneamento segundo a revisão do Plano Diretor.	298
Figura 114. Jornal de Alphaville, 1994.	255	Figura 137. Zoneamento da Macrozona Urbana 2.	299
Figura 115. Reportagem sobre a construção de um túnel em Alphaville.	256	Figura 138. Assinatura do Protocolo de Intenções firmado entre o Governo de Goiás e a Alphaville. Na foto, Marcelo Willer, o governador Marconi Perillo e o Secretário da Casa Civil, Vilmar Rocha.	301
Figura 116. Jornal de Alphaville, outubro de 1996.	256	Figura 139. Plano geral do Alphaville Brasília.	307
Figura 117. Propaganda do Sistema Residencial São Paulo - Tamboré.	258	Figura 140. Primeira fase do Alphaville Brasília.	309
Figura 118. Mapa de empreendimentos lançados pela <i>Alphaville Urbanismo S.A.</i> entre 1997 e 2014.	261	Figura 141. Imagem do sítio da RTKL retratando o projeto do Alphaville Brasília.	311
Figura 119. Mapa do Condomínio Alphaville Campinas, lançado em 1997.	267	Figura 142. Vista aérea do projeto do Alphaville Brasília.	311
Figura 120. Mapa do conjunto de condomínios Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima - MG.	269	Figura 143. Imagens do Centro Comercial e Parque Empresarial do Alphaville Brasília.	313
Figura 121. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville Graciosa, em Pinhais - PR.	269	Figura 145. Uma das entradas para a área completamente cercada do Centro Comercial de Alphaville Barueri.	314
Figura 122. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville D. Pedro, em Campinas - SP.	271	Figura 144. Condomínio Multifamiliar na área central de Alphaville Barueri.	314
Figura 123. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville Campo Grande - MS.	271	Figura 145. Relação dos Bairros da região do ABC:	315
Figura 124. Taludes e Muros de Arrimo projetados para o Alphaville Granja Carolina	271		
Figura 125. Empreendimentos lançados pela <i>Alphaville Urbanismo S.A.</i> por ano entre 1997 e 2014.	272		
Figura 126. Índice de ocupação dos empreendimentos lançados pela <i>Alphaville Urbanismo S.A.</i> por ano entre 1997 e 2014.	274		
Figura 127. Mapa da RIDE DF, destacando o DF e o município goiano de Cidade Ocidental, ao sul.	281		
Figura 128. Zoneamento do PEOT/DF.	283		
Figura 129. Mapa do POT/DF.	285		
Figura 130. Mapa mostrando a ocupação do bairro Jardim Botânico.	285		

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1	
Estrutura da Tese	10	
A pesquisa a partir de uma lacuna documental: outras fontes e processos de coleta de dados	12	
CAPÍTULO 1		
DISPERSÃO URBANA E EMPRESAS URBANIZADORAS NA CIDADE INDUSTRIAL: ação da <i>Compañía Madrileña de Urbanización</i> , da <i>Garden City Pioneer Company</i> , da <i>First Garden City Ltd.</i> e da <i>Cia. City</i>		19
Dispersão urbana: conceitos e história	22	
A <i>Compañía Madrileña de Urbanización</i> e a Cidade Linear	41	
A <i>Garden Cities Association</i> e a dispersão controlada	56	
A <i>City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited</i> e a difusão do subúrbio-jardim no Brasil	67	
CAPÍTULO 2		
ANTES DE ALPHAVILLE: A <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i> na Infraestruturação do Espaço Regional e na Política Habitacional do BNH — 1951-1973/1974		93
O início da Albuquerque e Takaoka Ltda.	95	
A atuação da <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i> desde os edifícios residenciais do BNH até a formação de um “ícone urbanístico”	108	
CAPÍTULO 3		
DA CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKOKA LTDA. À URBANIZADORA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.: Estruturação e Expansão de um Modelo de Urbanização — 1973-2012		139
O Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba — 1972-1994	145	
A questão fundiária e as definições do escopo do projeto	145	

Alphaville e o Planejamento da Descentralização Industrial e Populacional da Capital Paulista	161	
Diálogos e Ideias em Circulação: Alphaville, Brasil e o Stanford Industrial Park, EUA	188	
Consolidação, Expansão Interna e Saturação — 1976-1994	234	
Mais do Mesmo: Expansão e Reprodução de um Modelo Simplificado — 1995 – 2010	259	
Da terceirização do projeto à industrialização do urbanismo	264	
Retorno às “origens”: O Núcleo Urbano Alphaville Brasília e a ampliação da cidade mercadoria — 2008-2012	277	
Brasília e a dispersão urbana	278	
De Brasília à Cidade Ocidental: planejamento, formação de um novo vetor de crescimento urbano e o Alphaville Brasília	282	
Projeto e implantação do Alphaville Brasília na trajetória da Alphaville Urbanismo S.A.	306	
Barueri e Brasília	317	
CONSIDERAÇÕES FINAIS: DO ALPHA 60 À <i>ALPHAVILLE URBANISMO S.A.</i>		321
Alphaville e o planejamento	323	
Alphaville e o Modelo	325	
Alphaville e a Dispersão	328	
Diálogo final	330	
REFERÊNCIAS	335	
ANEXOS	359	

INTRODUÇÃO

Qual é o papel das empresas urbanizadoras na produção da cidade? Como elas operam, quais são suas práticas, estratégias e articulações para desenvolver e materializar projetos urbanísticos? Qual é o papel do Estado em relação à urbanização privada?

Estas questões enunciam a problemática onde se insere esta pesquisa de doutorado: a mercantilização do espaço urbano e suas relações com o processo de expansão da cidade no Brasil. A expansão urbana é locus de ação extremamente lucrativa do capital imobiliário e de seus mecanismos de reprodução, onde se materializam padrões urbanísticos emergentes. Estes padrões diversificaram a produção imobiliária do espaço urbano, enquanto visam à reprodução do capital e não das condições necessárias para o aumento da qualidade de vida da coletividade. Neste cenário, as empresas urbanizadoras exercem papel relevante e compreender suas estratégias é fundamental à pesquisa no campo do urbanismo. Muitas vezes, foram empresas

privadas que planejaram e realizaram partes importantes das cidades, quando não cidades inteiras, estabelecendo parâmetros de ocupação que fazem parte da história da urbanização e do urbanismo. Uma parte dessas empresas atuou em um processo específico da urbanização, que nos é de especial interesse, a dispersão urbana.

No Brasil, a ação de uma empresa urbanizadora em particular se destaca pelo volume produzido, pelo tempo de existência e pelo tipo de ‘produto’ desenvolvido. A *Alphaville Urbanismo S.A.* é a maior empresa urbanizadora do Brasil na atualidade, tanto em termos de área urbanizada quanto em número de empreendimentos, tendo realizado mais de 60 loteamentos de diferentes portes e formatos em 20¹ estados brasileiros e no DF, desde 1973 até 2014. Em 2014, a empresa tinha 41 empreendimentos em implantação e outros 93 em fase de projeto (ALPHAVILLE, 2014). Todos estes empreendimentos são compostos por condomínios residenciais fechados, majoritariamente localizados em áreas de expansão urbana. Esta produção numerosa e territorialmente ampla teve (e continuará tendo) impacto direto na configuração de diversas cidades e regiões brasileiras, além de uma influência que transbordou limites geográficos, passando para o campo do próprio urbanismo. A importância da *Alphaville Urbanismo S.A.* justifica sua escolha como objeto de estudo desta pesquisa de doutoramento, que parte de uma questão principal: **Qual o lugar da *Alphaville Urbanismo S.A.* na urbanização e como este lugar foi construído ao longo do tempo?**

Argumentamos que a atuação urbanística e empresarial da *Alphaville Urbanismo* exerceu, e permanece exercendo, importante influência na configuração da cidade brasileira, por meio de: 1) difusão de um tipo de urbanização – o condomínio residencial horizontal fechado, contribuindo para a configuração – cada vez mais homogênea e similar – da paisagem das cidades brasileiras; 2) pelo estabelecimento de um modelo urbanístico, gerencial e um *modus operandi* desenvolvidos ao longo da trajetória da empresa e replicados em seus empreendimentos por todo o país; 3) e pela ampliação de sua atuação na urbanização,

¹ A empresa argumenta estar presente em 21 estados “e no DF”. Porém, esta informação é incorreta, pois o Alphaville Brasília se localiza, na verdade, em Cidade Ocidental – GO, município limítrofe ao DF.

antes responsável por construir partes da cidade de acordo com planos e projetos governamentais, mas que passa a determinar pontos fundamentais do planejamento urbanístico, construindo cidades inteiras.

Diversas pesquisas e trabalhos acadêmicos analisaram a produção da *Alphaville Urbanismo S.A.*, a maioria considerando recortes geográficos e temporais específicos, estudando apenas um empreendimento, dentro de um curto período. Existem trabalhos importantes sobre o Alphaville em Barueri-Santana do Parnaíba - SP², sobre a atuação da Alphaville em Campinas – SP³; em Curitiba e Região Metropolitana; sobre o Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima - MG, Região Metropolitana de Belo Horizonte⁴; sobre o Alphaville Salvador – BA⁵; e sobre o Alphaville Brasília⁶. Esses trabalhos interpretaram a atuação da empresa em contextos particulares, contribuindo irrefutavelmente para ampliar o conhecimento dos impactos regionais da produção urbanística da Alphaville a partir de estudos de caso aprofundados. Porém, os recortes e problemáticas destes trabalhos não incluíram aspectos importantes para a compreensão da trajetória da empresa e do seu *modus operandi*, isto porque consideraram tempos curtos da trajetória da empresa, observaram apenas casos específicos e analisaram os empreendimentos dentro do arcabouço crítico sobre os condomínios residenciais fechados.

Aqueles trabalhos não abordaram a *Alphaville Urbanismo S.A.* historicamente, minimizando, quando não desconsiderando o fato que a empresa iniciou suas atividades muito antes de 1973, ano em que construiu seu primeiro empreendimento como urbanizadora: o Centro Industrial e Empresarial Alphaville, em Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo. A Alphaville é uma empresa sucessora

² Destacamos a tese de doutorado de Regina Bega Santos (2004), comparando o empreendimento ao bairro popular Rochdale, em São Paulo; e as dissertações de mestrado de Auro Moreno Romero (1997) e de Mariana Falcone Guerra (2013).

³ Destacamos os trabalhos de SILVA, 2008, MÍTICA NETO, 2008 e AMIN, 2011.

⁴ Destacamos os artigos de COSTA; PEIXOTO, 2007; e COSTA; REZENDE, 2004.

⁵ Destacamos o mestrado de Tangre Paranhos Leite Oliveira (2009) que trata da função social da terra na área da Avenida Paralela, onde se instalou o empreendimento.

⁶ Destacamos a dissertação de mestrado de Luciana da Graça Resende (2013), que aborda as discrepâncias entre o discurso de sustentabilidade propagado pela Alphaville e suas práticas na implantação do empreendimento.

da *Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda.*, sociedade fundada em 1951 pelo engenheiro-arquiteto Renato de Albuquerque e pelo engenheiro civil Yogiro Takaoka. Esta construtora não começou suas atividades como urbanizadora, mas sim como empreiteira de obras civis e públicas, atuando neste meio desde sua fundação até o ano de 1970. Posteriormente, entre 1967 e 1974, a construtora atuou intensamente no ramo habitacional, produzindo diversos edifícios residenciais em São Paulo pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), financiados pelo Banco Nacional da Habitação (BNH). Assim, podemos considerar que a *Alphaville Urbanismo S.A.* tem 65 anos de existência e atuação, e não 43 anos, como a empresa divulga em suas propagandas, contabilizando somente seu tempo de produção urbanizadora (entre 1973 e 2016). Sob esta perspectiva, é válido investigar se (e como) a atuação anterior da empresa influenciou e/ou definiu suas práticas e modos de produção posteriores.

O segundo aspecto não abordado pelas pesquisas sobre Alphaville, que reforça a importância de revistar a produção da empresa, é que os trabalhos baseados em estudos de caso não alcançaram as possibilidades trazidas por um olhar generalista e amplo sobre a produção da empresa. Se por um lado a abordagem ampla peca pela menor profundidade e especificidade, por outro permite identificar permanências e mudanças nas práticas e estratégias da empresa ao longo do tempo. Além disso, permite a comparação entre os projetos urbanísticos dos diversos empreendimentos com a marca Alphaville, para além das características locais de cada território onde estes foram implantados.

Também encontramos alguns estudos sobre a *Construtora Albuquerque, Takaoka* que focaram em sua atuação como construtora de edifícios habitacionais em São Paulo. Luiz Ricardo Pereira-Leite (2006) realizou trabalho sobre algumas empresas incorporadoras atuantes em São Paulo entre 1960 e 1980, e a *Construtora Albuquerque, Takaoka* foi um de seus estudos de caso. O trabalho de Jorge Abussamra (2007) sobre os edifícios habitacionais e o mercado imobiliário de São Paulo nas décadas de 1970, 1980 e 1990 também considerou a produção da Albuquerque, Takaoka. Ainda que repletos de informações importantes, os trabalhos não consideraram a ação anterior da construtora e apenas citaram sua ação urbanizadora posterior. Por fim, não encontramos nenhuma pesquisa que tenha aprofundado estudos sobre a atuação da empresa como empreiteira de obras públicas, entre 1951 e 1970.

Outra questão é que muitos trabalhos focaram na problemática dos condomínios fechados, deixando de analisar a produção da empresa para além dos “enclaves urbanos”, nas palavras de Teresa Caldeira (2000). De fato, a absoluta maioria dos empreendimentos da Alphaville seguiu o modelo dos conhecidos condomínios horizontais fechados, planejados dentro do que a empresa denomina como segmento de “residenciais”. Os “residenciais” são constituídos por um ou mais loteamentos fechados de casas unifamiliares que incluem alguns equipamentos de uso coletivo, conforme a localidade, como praças, parques infantis, clubes, academias de ginástica, quadras de esporte e até mesmo campos de golfe, como no Alphaville Graciosa, no município de Pinhais-PR, Região Metropolitana de Curitiba. Também é praxe da empresa que alguns lotes sejam destinados a comércio e serviços de caráter local próximos às entradas dos loteamentos murados, no intuito de oferecer o mínimo de ‘conveniência’ aos moradores. Em outros casos, como no Alphaville Salvador, em Salvador - BA, e no Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte - MG, os empreendimentos incluem lotes para edifícios de habitação multifamiliar, também sob o formato de condomínios. Ainda assim, a tônica da ação urbanizadora da empresa são os condomínios horizontais fechados de casas unifamiliares, e foi por meio deste padrão de urbanização que a empresa expandiu seus negócios pelo Brasil depois do “sucesso de vendas” do Alphaville-Barueri, ficando bastante conhecida no país.

Apesar disso, a *Alphaville Urbanismo S.A.* não restringiu sua ação urbanizadora à produção de condomínios residenciais fechados. A partir de 2008 a empresa passou a desenvolver projetos em um ‘novo’ segmento, intitulado **núcleos urbanos**. Os núcleos urbanos são empreendimentos maiores, com mais de 5 milhões de metros quadrados, e muito mais complexos, constituídos não apenas por áreas residenciais em condomínios fechados e pequenas áreas para comércio, mas incluindo grandes áreas centrais voltadas a serviços de diversos portes, comércio e indústria.

Entretanto, não há novidade alguma no desenvolvimento dos núcleos urbanos. De fato, Alphaville está retomando, quarenta anos depois, o modelo de urbanização do Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, agora aplicado em propostas para quatro áreas distintas: o Alphaville Brasília, localizado no município de Cidade Ocidental

- GO, no entorno da capital federal; o Alphaville Pernambuco, localizado no município de Jaboatão dos Guararapes – PE, na Grande Recife; o Alphaville Ceará, localizado em Eusébio-CE, na Região Metropolitana de Fortaleza; e o Alphaville Senador Canedo - GO, na cidade homônima, na Região Metropolitana de Goiânia. As experiências da Alphaville com os núcleos urbanos reiteram a importância de historiografar a trajetória da empresa, permitindo observar a ampliação de sua ação urbanizadora privada, que passa do planejamento e construção de pequenos fragmentos de cidade - os condomínios fechados - à concepção integral de cidades inteiras.

Concluimos, por fim, que nenhum trabalho abordou a atuação da empresa desde sua criação em 1951 aos tempos atuais como foco central. Respondendo a esta lacuna, esta pesquisa se propõe a analisar Alphaville sob uma perspectiva historiográfica ainda não realizada de forma ampla e integrada, considerando a Alphaville como **empresa urbanizadora de atuação nacional, dentro de um recorte temporal longo, abrangendo toda a sua produção, desde 1951 a 2012.**

A trajetória da *Alphaville Urbanismo S.A.* pode ser dividida em duas partes, cujo marco divisório é o ano de 1973, quando a empresa iniciou sua atuação como urbanizadora. A primeira parte ocorre entre 1951 a 1973, quando a empresa atuou majoritariamente como empreiteira e construtora; a segunda parte ocorre a partir de 1973, quando ela inicia e mantém ações majoritariamente urbanizadoras. Nestas partes identificamos cinco fases diferentes, conquanto relacionadas e sobrepostas:

- 1ª fase - entre 1951 e 1970, quando a construtora atuou como empreiteira de obras públicas;
- 2ª fase - entre 1967 e 1974, como construtora de edifícios residenciais;
- 3ª fase - entre 1973 e 1994, atuou como urbanizadora na região de Barueri e Santana do Parnaíba, na Região Metropolitana de São Paulo;

- 4ª fase - de 1995, quando foi criada a *Alphaville Urbanismo S.A.*, até hoje, atuando como urbanizadora de condomínios residenciais horizontais em diversas cidades do Brasil;
- 5ª fase - a partir de 2008, quando a empresa retomou sua experiência em Barueri e Santana do Parnaíba, e passou a propor projetos complexos, começando pelo projeto do Alphaville Brasília, em Cidade Ocidental – GO.

O objeto da tese, a *Alphaville Urbanismo S.A.*, foi também o fio condutor da narrativa desenvolvida. Foi dele que partiram todas as demandas por contextualização histórica e por inclusão de temas a serem explorados na pesquisa, sempre no sentido de localizar a ação da empresa no âmbito da urbanização, da produção habitacional e da infraestruturação do território. Assim, ainda que esta tese não seja um trabalho sobre a dispersão urbana, sobre mercado imobiliário, sobre os condomínios residenciais como “enclaves urbanos”, sobre as relações entre o poder público e a iniciativa privada na produção da habitação, todos estes temas permeiam a tese na medida em que a produção da *Alphaville Urbanismo S.A.* e de sua antecessora, a *Construtora Albuquerque, Takaoka* se relacionou com eles.

É parte da análise compreender diversos aspectos da atuação da empresa, dentre eles, como a atuação da construtora anterior ao empreendimento Alphaville em Barueri e Santana do Parnaíba influenciou o desenvolvimento deste e dos futuros projetos urbanos; como a *Construtora Albuquerque, Takaoka* respondeu a um cenário específico da Política Habitacional do início dos anos 1970, já dentro da atuação do Banco Nacional da Habitação - BNH; como a sua estratégia de urbanização se inseriu no contexto de hiper-crescimento de São Paulo, da crise urbana consequente do crescimento populacional e da pobreza extrema; como foi concebida e realizada a ideia de se construir uma cidade nova dentro de um município caracteristicamente suburbano como Barueri e, particularmente, como se desenvolveu a ideia do condomínio horizontal naquele contexto; como a empresa iniciou seu processo de expansão para outras cidades, inicialmente apenas no estado de São Paulo e, posteriormente, para outros estados; e como se caracterizou sua atuação nacional e sua relação com o processo de dispersão urbana no Brasil.

Foi também o objeto que apontou a possibilidade de problematizar a trajetória e as estratégias da Alphaville em relação a outras empresas urbanizadoras de grande importância para a história do urbanismo e da urbanização. Isto porque, como urbanizadora, a Alphaville teve (e ainda tem) atuação em um nicho de mercado específico – a expansão urbana em áreas periféricas, predominantemente em grandes cidades, relacionado-se, assim, ao processo de dispersão urbana e à constituição de novas periferias. Desta forma, o objeto da pesquisa estabeleceu um recorte temático enriquecedor, qual seja, a atuação de empresas urbanizadoras na expansão urbana por meio de propostas que guardam relações com o processo de dispersão urbana. Este olhar historiográfico sobre o processo de urbanização possibilitou o reconhecimento de uma relação fundamental para esta tese, entre os fenômenos de descentralização e de dispersão urbana. A descentralização é uma estratégia de deslocamento ou realocação de atividades produtivas aglomeradas em certa área (centro) para outras, com o objetivo de reduzir a pressão por infraestrutura, equilibrar a distribuição populacional e de postos de trabalho e redistribuir os recursos gerados pelas atividades produtivas de forma mais equânime. A descentralização, como estratégia de planejamento econômico e territorial, não implica, necessariamente na dispersão. No entanto, a descentralização, quando ocorrida em áreas de expansão urbana e, mais ainda, em áreas rurais, se coaduna com o processo de dispersão na medida em que configura ocupações fragmentadas no território. Neste sentido, propostas urbanísticas que articulavam a descentralização a partir da ocupação/criação de novos núcleos distantes das cidades existentes, podem ser compreendidas como catalizadores de dispersão urbana.

Essa interpretação, que relaciona propostas de expansão urbana descentralizada e o processo de dispersão urbana, permite construir um outro olhar sobre a dispersão, não como uma ‘novidade’ específica do século XX, mas como parte de um processo histórico. Esta argumentação é importante, pois parte da literatura contemporânea sobre planejamento e projeto urbanístico apresenta uma leitura da dispersão urbana como uma ruptura no processo histórico de urbanização, entendendo-a como um fenômeno completamente novo, cujas formas representam a morte da cidade, ou mesmo a anticidade (CHOAY, 2004; REIS FILHO, 2006; MONTE MÓR, 2007; SPOSITO, 2007; GEHL, 2013). Na contramão dessa a ideia, salientamos que a dispersão, por mais desconcertante

e transformadora, não significa o fim da cidade, mas apenas uma de suas (várias) transformações históricas, não configurando uma ‘novidade’ desconectada de antecedentes no pensamento e na prática urbanística, mas sim um espaço onde passado e presente se encontram em relações teóricas e práticas muito significativas.

Considerando essas relações, este trabalho apresenta uma narrativa historiográfica do ideário de dispersão por meio de empresas urbanizadoras que atuaram desde a revolução industrial, durante o movimento de hiper crescimento das cidades do século XIX. Trata-se de um exercício de relocalizar casos muito conhecidos pela historiografia do urbanismo, aqui costurados por uma narrativa da produção privada da expansão urbana dispersa, mais especificamente, a produção de empresas de urbanização que atuaram nas franjas das cidades, em configurações que anunciaram e informaram o processo contemporâneo de dispersão urbana.

Analisaremos as propostas de algumas empresas urbanizadoras históricas: a *Garden City Pioneer Company* e a *First Garden City Ltd*, na Inglaterra; a *Compañía Madrileña de Urbanización*, na Espanha; e a *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd*, no Brasil, empresas cujas práticas refletiram questões de diluição do adensamento, descentralização e desconcentração por meio da articulação de tipologias habitacionais e incorporação de novas tecnologias de transporte como estruturadoras da organização espacial e da dinâmica do cotidiano. Assim, formaram um sólido arcabouço de projeto e planejamento urbano, enquanto propagaram um ideário urbanístico de dispersão como solução à cidade industrial compacta, ideário que viria a influenciar profundamente a dispersão contemporânea.

Nossa contribuição se localiza na relação entre a produção da cidade dispersa e a ação de empresas urbanizadoras, debatida e aprofundada no contexto de uma empresa específica, a *Alphaville Urbanismo S.A.*, destrinchando seu modo de operar, suas estratégias urbanísticas, de propaganda, de gestão e manutenção dos empreendimentos, de relação com o poder público, de parcerias e expansão territorial, de maximização de lucros e minimização de custos, e de articulação e influência no planejamento territorial. E reconhecendo que estas práticas e modos não constituem uma ‘novidade’ na história do urbanismo e da cidade.

Estrutura da Tese

Esta tese é estruturada por dois movimentos narrativos, que correspondem às duas partes da tese. Na primeira parte do trabalho, interpretamos a dispersão urbana e a atuação de empresas urbanizadoras na construção da dispersão urbana como um fenômeno histórico, que não se restringe ao século XX. Assim, argumentamos que a atuação de algumas empresas significativas para a história do urbanismo e da urbanização, quais sejam, a *Garden City Pioneer Company* e a *First Garden City Ltd*; a *Compañía Madrileña de Urbanización*, e a *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd*, guarda proximidades com a ação, as práticas e estratégias atuais da Alphaville.

Na segunda parte, historiografamos a trajetória da Alphaville. Esta parte da tese está organizada em dois capítulos, cuja divisão corresponde a uma periodização derivada da historiografia da empresa Alphaville. O Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba foi o primeiro empreendimento da *Construtora Albuquerque, Takaoka* como empresa urbanizadora. Ele configura um marco importante na historiografia da empresa, pois foi na experiência de planejar, projetar, construir, vender e definir a gestão dos loteamentos do bairro Alphaville que Yojiro Takaoka e Renato Albuquerque delinearão o modelo de operação urbanizadora que a empresa levaria à frente. Ao mesmo tempo, o início do bairro Alphaville marca a mudança definitiva de ramo de atuação da empresa, de construtora a urbanizadora. Assim, este marco é tomado como um “divisor de águas”, definindo a estrutura da tese, assim organizada em duas partes: antes e depois do Alphaville Barueri - Santana de Parnaíba.

No primeiro capítulo, intitulado “**Dispersão Urbana e Empresas Urbanizadoras na Cidade Industrial: ação da *Compañía Madrileña de Urbanización*, da *Garden City Pioneer Company*, da *First Garden City Ltd*. e da *Cia. City*” desenvolve-se uma narrativa historiográfica da atuação de algumas importantes empresas urbanizadoras no longo século XX, cujos projetos, propostas e realizações, pautadas pela ideia de dispersão, influenciaram o pensamento urbanístico contemporâneo, particularmente no âmbito da atuação da empresa Alphaville no campo da urbanização no Brasil.**

O segundo capítulo, “**Antes de Alphaville: a Construtora Albuquerque e Takaoka na Infraestruturação do Espaço Regional e**

na Política Habitacional do BNH — 1951-1973/1974”, acompanha a ação da empresa antes de tornar-se urbanizadora. Primeiro, no período em que desenvolveu obras públicas de infraestrutura e edificações, experiência que lhe proporcionou amplo saber técnico e gerencial. Posteriormente, seguimos a atuação da empresa como construtora de larga escala de edifícios residenciais pelo BNH, quando desenvolveu grande capacidade de industrialização da construção, além de ter firmado sua imagem de empresa voltada para a elite paulistana.

O terceiro e último capítulo, intitulado “**Da Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda. à Urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A.: Estruturação e Expansão de um Modelo de Urbanização — 1973-2012”**”, abrange toda a atuação da empresa como urbanizadora, nas suas três fases: primeira fase configurada pelo início da ação urbanizadora da empresa na região da fazenda Tamboré, hoje conhecida como o bairro Alphaville, que ocorre entre 1973 e 1994; a segunda fase, entre 1995 e 2008, quando a empresa expande sua atuação para outros municípios paulistas e, posteriormente, diversos outros estados; a última fase, a partir de 2008, quando a empresa deixa de produzir loteamentos que são quase exclusivamente residenciais, para “retornar” ao seu modelo “original”, com propostas de urbanizações complexas em áreas acima de 5 milhões de metros quadrados, configurando “verdadeiras” cidades. Cada fase de atuação da empresa corresponde a uma subdivisão do capítulo.

A primeira subdivisão do capítulo foca no caso do Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, onde buscamos complementar as leituras apresentadas por trabalhos já existentes, contribuindo com uma abordagem historiográfica que localiza o empreendimento Alphaville em relação à atuação anterior da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, e dentro de um contexto de planejamento regional daquele período. Esta abordagem nos permite elencar as nossas principais contribuições. Primeiro, buscamos compreender Alphaville (também) como uma resposta às diretrizes de descentralização colocadas pelo planejamento regional desde a década de 1930. Segundo, tratamos das (inusitadas) influências urbanísticas e de gestão do Alphaville decorrentes de diálogos com o projeto e a configuração de outro importante centro industrial construído ainda nos anos 1950, nos Estados Unidos, o Stanford Industrial Park. Por último, discutiremos sobre como a experiência de planejar e executar o Alphaville serviu

para o desenvolvimento de um modo de atuação característico da empresa, que viria a ser reproduzido em sua fase seguinte.

Na segunda parte do capítulo, abordamos a fase de expansão da empresa, onde consideramos a realização dos empreendimentos cronologicamente, buscando descrever padrões urbanísticos, de gestão e de articulação empresa com instâncias governamentais; o papel de importantes escritórios de arquitetura e planejamento responsáveis pelos projetos da maior parte dos empreendimentos desta fase e as estratégias de marketing desenvolvidas.

A última subdivisão do capítulo apresenta a fase mais recente de atuação da empresa, e aproxima as discussões anteriores de um território mais específico, por meio do estudo de caso do núcleo urbano Alphaville Brasília. Analisamos o projeto urbanístico do empreendimento, a partir de mapas, imagens ilustrativas e textos produzidos pelos escritórios projetistas, entrevistas e fotografias, confrontados com uma interpretação das diretrizes de planejamento do DF e de Cidade Ocidental. Assim, concluímos que a futura realização de Alphaville na região do Entorno de Brasília inserirá definitivamente a capital nos padrões contemporâneos de intensificação da dispersão urbana, materializando modos de moradia e trabalho ainda raros ali, e constituindo uma “nova periferia” mais heterogênea, porém não menos segregada.

A pesquisa a partir de uma lacuna documental: outras fontes e processos de coleta de dados

A empresa não guardou acervo histórico, tendo mantido apenas informações esparsas sobre os projetos realizados após 1995 e, ainda assim, com mais informações sobre aqueles realizados após 2004. A jornalista Giorgia Marcucci, que trabalhou na *Construtora Albuquerque, Takaoka* entre 1973 e 1995, relatou em entrevista que depois de uma mudança de endereço, ainda nos anos 1970, todo o arquivo morto da empresa foi queimado, pois seus dirigentes o julgaram inútil (MARCUCCI, 2015). Assim, perderam-se contratos, editais, fotografias, relatórios, projetos, dentre outros documentos que poderiam iluminar detalhes da nossa narrativa sobre a construtora. A inexistência de

arquivos internos exigiu que a trajetória da empresa fosse interpretada a partir de outras fontes documentais e outras formas de coleta de dados.

A empresa tem quatro livros publicados para divulgar sua produção. O primeiro, “Alphaville Lagoa dos Ingleses”, apresenta o empreendimento homônimo inaugurado em, 2000. Outros três livros foram edições comemorativas dos 30 e 40 anos da empresa: “Alphaville 30 anos” e “Alphaville: o Sonho, o Tempo, o Sucesso”, ambos de 2003; e “Alphaville 40 Anos”, lançado em 2014.

Também contamos com a colaboração de técnicos da própria empresa que, generosamente, cederam seu tempo para entrevistas, bem como disponibilizaram documentos, incluindo projetos de empreendimentos e relatórios internos. Foram realizadas entrevistas com os arquitetos da Alphaville Hugo Serra e Daniel Reis, e com Marcelo Renaux Willer, presidente da empresa. Também entrevistamos o arquiteto Reinaldo Pestana, que projetou todos os edifícios habitacionais da construtora, o Centro Industrial e Empresarial Alphaville em Barueri e todos os condomínios lançados pela *Construtora Albuquerque, Takaoka* em Barueri e Santana de Parnaíba. Por último, entrevistamos a jornalista Giorgia Marcucci, responsável pela área de comunicação da construtora e editora-chefe do Jornal de Alphaville.

Para compreender a primeira fase da empresa, realizamos um levantamento das obras públicas e privadas da construtora utilizando fontes primárias e secundárias. Inicialmente, partimos de uma lista de obras elaborada por Sacchi (2004), para a biografia de Yogyro Takaoka, onde a autora elenca as “Principais Obras Públicas e Edifícios Residenciais feitos pela *Construtora Albuquerque, Takaoka*”. A lista, porém, não incluía todas as obras e não informava as datas referentes à execução, o que limitava a compreensão da atuação da empresa, impedindo uma análise embasada na quantidade de obras por período, eventuais concentrações geográficas, aumento ou diminuição do número de obras, dentre outros aspectos. Assim, realizamos pesquisa nos arquivos digitais do Diário Oficial de São Paulo (DOSP), onde encontramos diversas obras não listadas, bem como as datas de contratação dos serviços e informações mais detalhadas sobre cada uma. Enquanto as obras realizadas nos Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, realizadas em menor número que em São Paulo,

foram identificadas a partir da lista de Sacchi (2004) e em jornais locais. Estes dados estão compilados no Anexo I (disponível no CD).

Para interpretar a segunda fase de atuação da Alphaville, realizou-se levantamento dos edifícios construídos pela empresa com financiamento do BNH a partir de listas disponíveis nos trabalhos de Luiz Ricardo Pereira-Leite (2006) e Even Sacchi (2004). Pereira-Leite apresenta o mais completo levantamento da produção da construtora financiada pelo BNH, tendo o mérito de ter listado todos os edifícios construídos pela Albuquerque, Takaoka no período, inclusive apresentando os endereços e localizando-os em mapa georreferenciado (PEREIRA-LEITE, 2006). Sacchi (2004) disponibilizou o número de apartamentos por edifício. Como nenhum trabalho apresentava as datas de inauguração dos empreendimentos, realizamos pesquisa nos acervos dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo, onde os anúncios de vendas da construtora nos ofereceram estas e outras valiosas informações, como ano de conclusão da obra, características dos edifícios e dos apartamentos, plantas baixas, agentes financiadores e estratégia de propaganda.

Para complementar a discussão sobre esta fase de atuação da empresa, realizamos o mapeamento de todos os edifícios e uma coleta de fotos de cada um deles por meio do software Google Earth, o que permitiu reconhecer os padrões arquitetônicos de composição volumétrica e de fachadas, implantação e uso de materiais. Estes dados estão compilados no Anexo II (disponível no CD).

Para compreender as fases de atuação da empresa como urbanizadora, colhemos informações de diversas fontes. Além dos livros, consultamos o website da empresa, onde constam fichas técnicas relativas a alguns empreendimentos realizados depois de 1995. Para esta fase, foram novamente fundamentais os acervos dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo, onde matérias e, principalmente, as propagandas da empresa, indicaram características dos condomínios, datas de lançamento, ritmo de vendas, dentre outros aspectos.

Foram desenvolvidos mapas vetorizados de todos os empreendimentos construídos pela Alphaville a partir de 1995, quando inicia sua fase de expansão pelo país. Os mapas foram vetorizados manualmente, utilizando o software Autocad, a partir dos projetos

dos empreendimentos, disponíveis parte nos livros da empresa, parte no portfólio consultado na sede da *Alphaville Urbanismo S.A.* em São Paulo. Os mapas permitiram reconhecer a profunda semelhança morfológica entre os empreendimentos, além de possibilitar a medição das áreas dos empreendimentos.

A análise do índice de ocupação dos condomínios, ou seja, a quantidade de residências efetivamente construídas em relação ao número total de lotes em cada empreendimento, foi realizada a partir da contagem das edificações utilizando as imagens de satélite mais recentes disponibilizadas pelo software Google Earth. Este índice de ocupação foi comparado com o tempo de lançamento de cada empreendimento, permitindo um debate se os condomínios residenciais da Alphaville respondem, ou não, a demandas habitacionais reais ou se respondem a outras demandas. Os dados alfanuméricos sobre os empreendimentos foram compilados na tabela apresentada no anexo III, enquanto os mapas dos empreendimentos encontram-se no anexo IV (disponíveis no CD).

Por fim, foram preciosos os materiais disponibilizados pelo Arquivo Municipal de Barueri e pela Casa de Memória de Santana do Parnaíba, incluindo fotos históricas, recortes de jornais locais, legislação municipal e compêndios de história dos municípios.

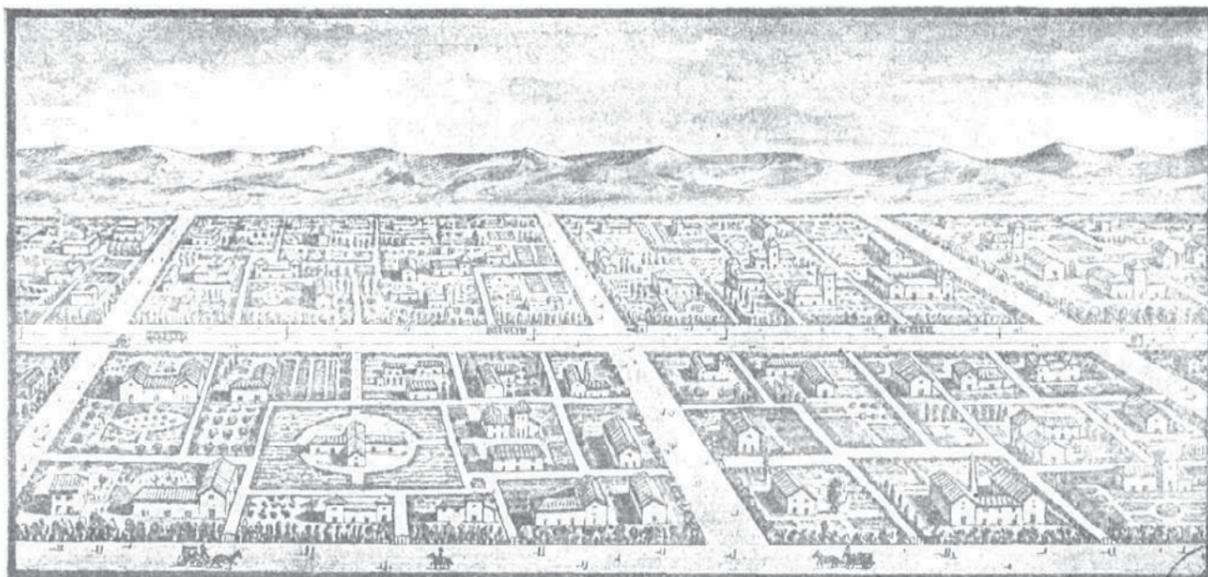
Estes percursos de coleta de dados e de documentos históricos preencheram a lacuna documental deixada pela destruição do acervo original da empresa, enquanto enriqueceram a pesquisa com informações de fontes diversas. E a partir deste acervo reconstituído, construímos uma narrativa de longo prazo sobre a ação da *Alphaville Urbanismo S.A.*, procurando localizá-la em relação ao processo de urbanização brasileiro e em relação à atuação de outras empresas urbanizadoras importantes para a história do urbanismo e da cidade, exercício que se constitui no cerne estrutural desta tese de doutorado.

LA CIUDAD LINEAL

Revista de higiene, agricultura, ingeniería y urbanización.

AÑO VI — MADRID 20 DE AGOSTO DE 1902. — NÚM. 136.

CIUDAD LINEAL VISTA GENERAL DEL PROYECTO



Venta de lotes de terreno en la Ciudad Lineal.

Primera categoría.—Solar de 1.200 metros cuadrados (15.456 pies) esquina a la calle principal y calle transversal con 20 metros de frente a la primera y 60 a la segunda. Precio: 5.000 pesetas. Cuota mensual 25 pesetas.

Segunda categoría.—Solar de 1.200 metros cuadrados (15.456 pies) con frente de 20 metros a la calle principal. Precio: 4.000 pesetas. Cuota mensual 20 pesetas.

Tercera categoría.—Solar de 1.200 metros cuadrados (15.456 pies) con frente de 20 metros a calle transversal. Precio: 3.000 pesetas. Cuota mensual 15 pesetas.

Cuarta categoría.—Solar de 800 metros cuadrados (10.304 pies) con frente de 20 metros a calle transversal. Precio 2.000 pesetas. Cuota mensual 10 pesetas.

Quinta categoría.—Solar de 400 metros cuadrados (5.152 pies) esquina de calle transversal y posterior, con 20 metros de frente a cada una. Precio 1.500 pesetas. Cuota mensual 7.50 pesetas.

Sexta categoría.—Solar de 400 metros cuadrados (5.152 pies) con frente de 20 metros a calle posterior. Precio: 1.000 pesetas. Cuota mensual 5 pesetas.

El subscriptor ó comprador de lotes puede disponer de ellos para construir ó utilizarlos desde el momento en que verifica el pago de la primera mensualidad.

CONVIENE LA ADQUISICION DE TERRENOS:

A las pequeñas industrias.

A los obreros que aspiren a conquistar por el ahorro y por su esfuerzo individual la independencia de su hogar.

A los retirados y pensionistas que puedan construir por sí ó pagar a plazos una modesta vivienda higiénica en el campo, sin los inconvenientes de los pueblos pequeños y con todas las ventajas de la vida de la civilización.

A los comerciantes ó industriales que, siguiendo la costumbre de todas las grandes poblaciones, quieran pasar los días festivos en una casa de su propiedad descansando de la ruda labor de la semana, entre árboles y flores, respirando aires más puros.

A las personas acaudaladas que por amor a su patria deseen cooperar a esta obra de interés general, sin perjuicio de su interés particular.

A los empleados públicos y particulares que aspiren a redimirse de la tirana obligación de pagar al casero, haciendo la vida de familia en la «Ciudad Lineal», y la vida del trabajo en el centro de Madrid, comprando a plazos una modesta vivienda.

Oficinas de la Compañía: Lagasca, 6, primero, de 1 a 7.

© Biblioteca Nacional de España

CAPÍTULO 1

DISPERSÃO URBANA

E EMPRESAS

URBANIZADORAS

NA CIDADE INDUSTRIAL:

ação da Compañía Madrileña de Urbanización, da Garden City Pioneer Company, da First Garden City Ltd. e da Cia. City

Este capítulo se desdobra em dois movimentos que relacionam a dispersão urbana do século XXI e a ação de empresas urbanizadoras na cidade industrial a partir do final do século XIX. O primeiro movimento é de conceituar o fenômeno da dispersão urbana contemporâneo e localizá-lo não como uma ruptura do processo de urbanização, mas como um encadeamento da urbanização iniciada com a cidade industrial. Este exercício teórico permite afirmar que há a possibilidade (e a necessidade) de historiografar o fenômeno da dispersão urbana, relacionando-o à urbanização como prática e como pensamento urbanístico. O segundo movimento deste capítulo, decorrente da ideia de que a dispersão urbana têm raízes históricas, empreende uma narrativa que busca interpretar o papel de importantes empresas urbanizadoras no processo de urbanização durante o processo de crescimento das cidades do século XIX. Partimos do entendimento de que, apesar das atuais condições econômicas e sociais serem bastante diversas daquelas, houve a permanência de práticas, lógicas e premissas

de atuação destas empresas, cujas ações constituíram referências urbanísticas que são significativas até hoje, e que podem ser também reconhecidas na atuação da empresa *Alphaville Urbanismo S.A.*.

Trata-se de um exercício de relocalizar casos muito trabalhados pela historiografia do urbanismo, aqui incluídas a *Compañia Madrileña de Urbanización*, a *First Garden City Ltd* e a *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd*, mas que não serão meramente reproduzidos, e sim envolvidos em uma narrativa da produção privada da expansão urbana, mais especificamente, a produção de empresas de urbanização que atuaram nas franjas das cidades, muitas vezes em áreas afastadas dos centros urbanos consolidados, em configurações que anunciaram e informaram o processo contemporâneo de dispersão urbana. Esta narrativa nos permitirá tecer relações entre a ação urbanizadora de empresas centenárias com a atuação da *Alphaville Urbanismo S.A.*, dentro de um processo histórico de produção privada do espaço urbano configurado de forma descentralizada e dispersa.

Argumentamos ser de grande relevância problematizar a história do pensamento urbanístico **a partir do fio condutor da dispersão produzida por empresas urbanizadoras**. Para tanto, acreditamos que (re)trabalhar e debater alguns temas e autores que trataram de experiências teóricas e práticas bastante conhecidas do urbanismo seja exercício imprescindível para formulação de outras interpretações sobre o futuro da cidade, concepção partilhada por Benedetto Gravagnuolo:

(...) o trabalho de análise e reescritura histórica é interminável. A reflexão crítica sobre tudo que é relevante que tenha sido pensado ou praticado no âmbito do fenômeno urbano a partir da segunda metade do século XVIII surge novamente pelo impulso das perguntas que fazemos atualmente sobre o futuro da cidade (GRAVAGNUOLO, 1998, p. 8).

O recorte temporal desta narrativa foi estabelecido a partir da leitura da formação da configuração espacial da cidade do século XXI, quando as propostas e realizações de descentralização são mais intensas e contrastantes, que nos permite afirmar que sua conformação espacial mantém forte relação com a configuração espacial da cidade do século XIX, como afirma Zucconi no livro “A cidade do século XIX”:

O século XIX, de fato, configurou alguns tipos fundamentais da paisagem atual. Entre outros, nos deixou estações ferroviárias e os estabelecimentos industriais, as galerias

comerciais e as lojas de departamento, os bairros de edificação pública e as orlas marítimas (ZUCCONI, 2009, p. 14).

Foi no século XIX que o aumento exponencial da população, particularmente da população urbana, implicou em transformações profundas na organização espacial das cidades, inicialmente as europeias, mas posteriormente, também as norte-americanas e latino-americanas, o que refletiu fortemente no pensamento urbanístico. Zucconi afirma que o fenômeno do crescimento populacional do século XIX determinou a primazia da cidade, em um “ciclo de urbanização” que foi determinante para a cidade contemporânea:

(...) determinará, em todo lugar, concentração de população e recursos nos centros urbanos: um verdadeiro “ciclo de urbanização” que varia de contexto a contexto, mas que estabelece, em todo lugar, a prevalência quantitativa e qualitativa da cidade, segundo proporções inimagináveis precedentemente. O desenvolvimento do ciclo irá bem além do século XIX e acabará por caracterizar a idade contemporânea. (ZUCCONI, 2009, p. 15–16).

O papel da urbanização do século XIX para a definição da cidade do século XXI não se restringiu a sua espacialidade e configuração morfológica, mas estendeu suas influências ao próprio pensamento urbanístico atual. Ideias e problematizações daquele período de intensas transformações permanecem vigentes no urbanismo do século XXI, ainda que reinterpretadas. Continuamos debatendo a expansão urbana, sua forma e espacialidade, as consequências do crescimento populacional e físico da cidade, estratégias de contenção ou direcionamento da expansão, e embasamos o planejamento urbano em propostas de descentralização, como as cidades-jardim e as cidades-satélites, desenvolvidas a partir do século XIX.

Por essas razões, para esta narrativa histórica da cidade e do urbanismo, adotaremos o recorte de Bernardo Secchi ([2006]2009), que afirma que a tarefa de historicizar o debate contemporâneo sobre compactação e dispersão urbanas decorre da interpretação do século XX como um *século longo*. Recorte que se contrapõe diretamente à conhecida leitura do historiador marxista Eric Hobsbawm, que considerou o século XX como um século curto, delimitado pelos eventos da Primeira Guerra Mundial, em 1914, e do fim da URSS, em 1991, eventos que, segundo ele, “formam um período histórico coerente e já encerrado”, pois “não há como duvidar seriamente de que em fins da década de 1980 e início da década de 1990 uma era se encerrou e outra nova começou” (HOBSBAWM, 1996, p. 15).

Sob o risco enunciado por Hobsbawm, insistimos que o século XX é um século longo quando se trata de historiografar a cidade e o pensamento urbanístico, pensamento análogo ao do economista italiano Giovanni Arrighi, para quem o século XX também é longo para a história do capitalismo moderno (ARRIGHI, 1996). O espaço urbano, fixo, lento na absorção e no reflexo das (por vezes) aceleradas mudanças sociais e econômicas, como afirma David Harvey (2001), demanda mais tempo que as guerras e os tratados políticos para se modificar. E as origens da dispersão, tão crucial ao entendimento da cidade de hoje, estão no século XIX, na formação e crescimento da cidade da Revolução Industrial, quando a intensificação do processo de urbanização atinge níveis inéditos e de consequências duradouras, que culminam na cidade esgarçada e fragmentada do século XXI.

Antes de conduzirmos a narrativa historiográfica é fundamental perpassar o estado da arte dos estudos sobre a dispersão, apresentado seus conceitos e questões. Esta breve discussão teórica se faz necessária, ainda, para que estabeleçamos firmemente as relações entre as ações das empresas urbanizadoras, e o ideário urbanístico de descentralização e dispersão urbana como “solução” à cidade industrial. Ideário que viria a influenciar profundamente a dispersão contemporânea, da qual a produção da Alphaville Urbanismo é um importante exemplo.

Dispersão urbana: conceitos e história

O fenômeno da urbanização dispersa não se restringe ao contexto brasileiro, ou latino americano, mas configura uma realidade global, transnacional: a expansão rápida e ampla das áreas urbanizadas; a dispersão dos tecidos urbanos. Segundo Nestor Goulart, a urbanização dispersa é “a extensão dos tecidos urbanos por vastos territórios, separados no espaço, mas mantendo estreitos vínculos entre si, como partes de um único sistema urbano” (REIS FILHO, 2006, p. 12).

Para o autor, esta extensão pode se dar de diversas formas, como por meio de grupos de cidades médias e pequenas que estabelecem fortes relações cotidianas, organizando-se de modo integrado, por meio da criação de novos polos de atração, separados dos núcleos existentes nas proximidades (como é o caso de Alphaville-Barueri, verdadeira cidade-paralela dentro dos municípios de Santana do

Parnaíba e Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo), e mesmo por novos polos suburbanos, “megaempreendimentos fechados”, ou “áreas autônomas de reurbanização, em meio ao tecido tradicional” (REIS FILHO, 2006, p. 47). A dispersão urbana trata, enfim, das formas de expansão da cidade que ocorreram a partir da segunda metade do século XX, tendo sido bastante estudada no exterior e no Brasil, e sendo reconhecida por muitos pesquisadores como irreversível, global, mas também como problemática, ambientalmente dispendiosa, socialmente excludente, culturalmente empobrecida, resultado de um modelo de urbanização privada que visa à ampliação de lucros particulares e a especulação imobiliária¹.

São muitos os termos que permeiam as interpretações sobre a urbanização dispersa no final do século XX. Segundo Bernardo Secchi, teóricos e pesquisadores da cidade criaram uma espécie de “bulimia terminológica” para definir os processos de urbanização, incluindo a megalópole, o *sprawl* do subúrbio americano, a cidade difusa, a *edgecity*, as *regional cities*, e as *sprawlcities* como descrições da mesma forma de urbanização dispersa. Para o autor, estes conceitos diversos apenas descrevem diferentes nuances de um mesmo fenômeno, sendo esta diversidade “indicadora do embaraço que as novas formas de urbanização suscitam em seus observadores” (SECCHI, 2009a, p. 44–45).

Uma característica da urbanização dispersa é a expansão e extensão da malha urbana e do modo de produção urbano para além dos limites da cidade consolidada e do município, conforme afirma Monte-Mór (2007). Esta expansão se dá com o predomínio das baixas densidades habitacionais apoiadas em amplo sistema de infraestrutura viária, como destacam Monclús (1998), Dematteis (1998) e Reis (2006). No entanto, este crescimento territorial da cidade do século XXI não está mais ligado à migração campo-cidade, como no século XX; agora

¹Dentre estes autores, destacamos os trabalhos de Javier Monclús (1998) e Zaida Muxí (2013) na Espanha; Francesco Indovina e Bernardo Secchi (2006; 2009), na Itália; Nuno Portas (2007) e Álvaro Domingues (2007), em Portugal; Edward Soja (2000), Robert Fishman (2004), Dolores Hayden (2004) nos EUA; e no Brasil, Nestor Goulart Reis (REIS FILHO, 2006; REIS FILHO; PORTAS; et al., 2007; 2007); Roberto Monte-Mór (2007) e Maria Encarnação Spósito (SPOSITO, 2003, 2007a, 2007b).

a expansão territorial se dá pela acomodação de uma população já urbana, que tem o modo de vida urbano completamente assimilado.

Outro aspecto significativo da dispersão urbana é a fragmentação da ocupação do território, ou, como coloca a geógrafa Maria Encarnação Spósito, a “descontinuidade dos tecidos urbanos” (SPOSITO, 2007a, p. 9). Descontinuidade que deixa extensos espaços menos adensados entre núcleos ocupados, muitas vezes erroneamente interpretados como “vazios”, mas que constituem partes produtivas e intrínsecas à cidade e as suas dinâmicas. Segundo Milton Santos, esta configuração mais complexa e imbricada entre urbano e rural está ligada ao processo de *informacionalização do território*, quando ciência, técnica e informação passam a influenciar “os processos de remodelação do território essenciais às produções hegemônicas, que necessitam deste meio geográfico para sua realização”, e onde vê-se que o campo “acolhe o capital novo e difunde-o rapidamente”, num movimento de descentralização que, segundo o autor, “atinge muitas zonas e pontos longínquos do território nacional, deste modo envolvidos pelo nexo da modernização capitalista” (SANTOS, [1993]2005, p.38-47).

Nestor Goulart sintetiza as principais características da dispersão urbana: (1) descentralização da população, do emprego e dos serviços; (2) produção de “novas periferias”, mais complexas em suas estruturas socioeconômicas; (3) extensão da área urbanizada por vasto território, separadas fisicamente, mas fortemente interdependentes, formando um sistema urbano único; (4) desenvolvimento de novos modos de vida, viabilizados pela maior mobilidade (especialmente a individual), “organizando seu cotidiano em escala metropolitana”; (5) novas formas de gestão urbanística, incluindo arranjos condominiais diversificados “como nos loteamentos fechados, nos condomínios horizontais para residências ou fábricas e nos projetos de desenvolvimento urbano de maior porte”, além de empreendimentos de usos múltiplos isolados, como shoppings centers ou centros industriais e empresariais, implicando na alteração das relações entre público e privado (REIS FILHO, 2006).

Dentre todas as formas de organização espacial características da dispersão urbana acima identificadas, o condomínio horizontal e os loteamentos fechados são as mais conhecidas (e questionadas) deste processo no Brasil. A antropóloga Teresa Caldeira, autora de *Cidade de*

Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo, trabalho consolidado como uma importante referência para os estudos urbanísticos no Brasil, enumera as principais características da categoria de urbanização que ela denomina de “enclaves fortificados”, incluindo shopping centers, conjuntos de escritórios, condomínios fechados verticais (de edifícios), mas também os condomínios horizontais (CALDEIRA, 2000, p. 258–259). A autora sintetiza os condomínios fechados como ilhas isoladas de seus contextos espaciais e sociais, que prescindem e rejeitam relações com seus entornos e que são “flexíveis” o suficiente para poder se localizar “praticamente em qualquer lugar” (ainda que a trajetória da Alphaville Urbanismo mostre uma preferência por áreas não-urbanizadas, muito mais baratas e, portanto, lucrativas):

São de propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. (...) Em consequência, embora tendam a ser espaços para as classes altas, podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas autoconstruídas. Finalmente, os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas (CALDEIRA, 2000, p. 258–259)

A difusão dos condomínios fechados horizontais extrapolou as áreas metropolitanas e cidades de grande porte, tendo se espalhado como alternativa habitacional por grande parte das cidades brasileiras. Por esta razão, os condomínios e loteamentos fechados têm sido foco de inúmeros estudos, particularmente após os anos 1990, cujas críticas permanecem significativas até hoje. No entanto, Nestor Goulart Reis alerta para o encaminhamento restrito da pesquisa sobre a dispersão urbana concentrada apenas no estudo dos condomínios e loteamentos fechados:

Com frequência, as mudanças são vistas apenas sob a perspectiva restrita dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados, alvo das críticas mais comuns, que terminam por ser repetitivas (REIS FILHO, 2006, p.58).

Considerando a importante ponderação de Reis sobre a crítica aos condomínios fechados, é essencial que um trabalho sobre a dispersão no século XXI considere as suas formas variadas e complexas, para além deles. Dentro desta perspectiva, renova-se o interesse em Alphaville como objeto de estudo, pois, apesar de alguns dos primeiros condomínios residenciais horizontais do Brasil terem sido lá construídos², a partir de 1976, o empreendimento Alphaville-Barueri, como é conhecido, não se resume aos condomínios residenciais, tendo incorporado, desde o início e como elemento principal de seu projeto urbanístico, áreas destinadas a indústrias não-poluentes, comércio e serviços, constituindo um importante exemplo das formas complexas de organização espacial da dispersão urbana no Brasil.

Há farta bibliografia crítica à dispersão, particularmente após os anos 1990. Este período é caracterizado por Robert Bruegmann como uma “campanha contra a dispersão”, em seu interessante (e raro) estudo sobre dispersão, suas limitações e vantagens intitulado *Urban Sprawl: a Condensed History* (2011). Bruegmann sintetiza os principais argumentos desta crítica: custos econômicos ligados à constante demanda por ampliação das redes de infraestrutura; custos ambientais causados pelo aumento do consumo de combustíveis fósseis, poluição de diversas ordens, diminuição das terras agricultáveis e florestadas e graves prejuízos à fauna; problemas sociais relacionados à diminuição da urbanidade; a dependência criada em relação ao automóvel; a necessidade de se limitar o crescimento urbano; além de objeções estéticas e simbólicas à composição excessivamente homogênea das paisagens dispersa, que priorizam os espaços privados em detrimento dos públicos.

Como resposta a este cenário, um outro grupo de pesquisadores³ passou a argumentar em prol de estratégias de contenção da dispersão urbana, reunidas em torno da ideia de cidade compacta, que pode ser definida como um conjunto de estratégias

² O primeiro condomínio residencial horizontal do Brasil foi o Bourganville, construído em Ribeirão Preto, SP (CALIL JUNIOR, 2003).

³ Destacamos os trabalhos de Richard Rogers (2005), Rod Burgess (2000), Mike Jenks (1996), na Inglaterra; Peter Newman e Jeffrey Kenworthy (1999), na Austrália; Jan Gehl, na Dinamarca (2002, 2011, 2013); Salvador Rueda (2004, 2007), na Espanha; Frederico Holanda (2010a) no Brasil.

(...) para aumentar a área construída e as densidades residenciais; intensificar as atividades econômicas, sociais e culturais urbanas e manipular o tamanho, a forma e a estrutura da cidade e de sistemas de assentamentos, perseguindo os benefícios da sustentabilidade ambiental, social e global derivados da concentração das funções urbanas (BURGESS, 2000, p. 9–10).

Este conceito foi absorvido por parte do meio acadêmico e do meio técnico ligados ao Urbanismo como sendo a melhor resposta de ocupação do espaço frente a grandes questões da vida urbana relacionadas à degradação ambiental, ao consumo de combustíveis e emissão de gases poluentes, à mobilidade urbana, à exclusão sócio espacial e à decadência do espaço público.

Apesar dos esforços para implementar diretrizes de gestão territorial pautadas pela ideia de cidade compacta, o que parece ocorrer é uma sobreposição de processos de dispersão e compactação, cuja predominância varia em momentos históricos e geografias distintos. O geógrafo e urbanista Edward Soja aprofunda-se no estudo sobre as origens da cidade e afirma que desde o início a urbanização apresentava padrões mais dispersos ou mais compactos:

Desde o começo da urbanização, há mais de 10.000 anos atrás, a formação do espaço da cidade pode ter seguido dois caminhos diferentes, um mais densamente aglomerado, projetado com permanência e continuidade em mente, e investido de formas monumentais que ajudam a centralizar a política, economia e cultura urbanas; o outro mais disperso, aglomerado ao redor de múltiplos nós, e aberto o suficiente para permitir o reassentamento de residências em novas áreas ao invés de reconstruir nos mesmos sítios⁴ (SOJA, 2000, p. 54).

Milton Santos tece um argumento semelhante quando discute “a dissolução da metrópole” (SANTOS, [1986] 2005), assim como Bernardo Secchi, que identifica um “paralelismo histórico” entre os dois processos (SECCHI, 2009). Para ambos os autores, as

⁴ Tradução livre. No original: “From the onset of urbanization more than 10.000 years ago, the formation of cityspace may have taken two different paths, one more densely agglomerated, designed with permanence and continuity in mind, and invested with monumental forms that help to centralize the urban polity, economy and culture; the other more dispersed, agglomerated around multiple nodes, and open enough to permit residential resettlement in new areas rather than continuous rebuilding at the same sites” (p. 54). Soja notes that the diffused model is similar to what contemporary Italian scholars named *cittá diffusa* consisting of multiple centers linked closely together but without a dominant large metropolis” (SOJA, 2000, p. 54).

raízes desta contraposição entre compacidade e dispersão não são recentes, pois estão ligadas à própria história da urbanização e do urbanismo como ciência social. Milton Santos identifica um “movimento de concentração-dispersão”, que, no Brasil, se expressou por uma tendência à concentração em poucos pontos, atualmente seguida por uma tendência à dispersão:

O movimento de concentração-dispersão, próprio da dinâmica territorial em todos os tempos, ganha, todavia, expressões particulares seguindo os períodos históricos. Pode-se dizer, no caso do Brasil, que ao longo da sua história territorial, as tendências concentradoras atingiram número maior de variáveis, presentes somente em pouco pontos do espaço. Recentemente, as tendências à dispersão começam a se impor e atingem parcela cada vez mais importante de fatores, distribuídos em áreas mais vastas e lugares mais numerosos (SANTOS, 2005, p. 100).

Seguindo uma linha interpretativa análoga àquela de Santos, Bernardo Secchi afirma que, para as cidades europeias, é possível identificar uma sequência de urbanização, primeiramente construída sobre a experiência da concentração progressiva, seguida pela fragmentação e dispersão do urbano em “territórios de dimensões inimagináveis”, reconhecendo o ponto de inflexão entre uma e outra nos anos 1960 e 1970, para em seguida afirmar que um “olhar mais atento” reconheceria que as duas sequências não são subsequentes, **mas sim paralelas**, antecedendo até mesmo o século XX, destacando, assim, a importância histórica destas duas tendências morfológicas na constituição do espaço urbano (SECCHI, 2009a). Para o autor, este paralelismo entre compactação e dispersão encontra seu ápice no século XX, que foi dominado por duas angústias que refletem este paralelismo, oscilando entre o medo da hiperconcentração de pessoas nas mega cidades, e o pavor do desaparecimento da cidade, dissolvida por territórios cada vez mais amplos, extensos e fragmentados.

(...) a perspectiva de um crescimento irrefreável da cidade e o temor de sua dissolução em formas de implantações dispersas das quais é difícil compreender a função e o sentido futuros; entre o pesadelo de uma metrópole que se torna uma megalópole, lugar da concentração das massas de população cada vez mais imponentes, que perde a própria medida, que se torna desmesurada, estranha à experiência individual e coletiva de seus habitantes, que não é mais possível conhecer e dominar em seus aspectos técnicos e funcionais, e o temor, por outro lado, da dissolução do próprio conceito de cidade, do desaparecimento deste lugar mágico sede de todas as inovações políticas, culturais e tecnológicas que marcaram profundamente a história europeia e ocidental, em territórios de delimitações incertas (SECCHI, 2009a, p. 32).

No entanto, mesmo que o século XX seja o momento onde é mais evidente o confronto entre concentração e dispersão, é possível identificar que essas angústias paradoxais foram problematizadas pelo pensamento urbanístico muito antes de 1900, como, por exemplo, nas propostas urbanísticas da cidade linear, desenvolvida pelo espanhol Arturo Soria y Mata em 1882, e a cidade jardim, proposta pelo inglês Ebenezer Howard em 1898, cujas relações serão detalhadas neste capítulo.

As interpretações de Santos e Secchi de que, mais que tendências de urbanização exclusivamente contemporâneas, “novas”, compacidade e dispersão sempre estiveram presentes na organização das cidades indicam um percurso narrativo historiográfico de grande interesse, considerando o cenário atual profícuo em leituras catastróficas sobre o futuro da cidade. Uma narrativa histórica que interprete a dispersão na cidade e seus catalizadores, como a descentralização, ao longo do tempo pode auxiliar no enfrentamento e crítica das teorias que insistem que a dispersão contemporânea é um fenômeno completamente novo e revolucionário, e que fatalmente levaria ao fim da cidade.

A questão da morte da cidade está presente nas interpretações de autores que, ao tratarem a dispersão do tecido urbano de maneira dramática e catastrófica, levam a crer que a urbanização contemporânea teria características absolutamente ímpares e inéditas na história da cidade ocidental. Para eles, estaríamos vivenciando um momento de ruptura no processo de urbanização; a cidade estaria se esvaindo em territórios amorfos e mutantes, impossíveis de serem reconhecidos como parte de uma construção social e histórica representada pelo signo linguístico de *cidade*.

No texto *O reino do Urbano e a Morte da Cidade*, Françoise Choay pontua que as transformações recentes das cidades europeias foram tão profundas que existe um desencontro entre o espaço urbano tal como está e a palavra *cidade*, que não mais o define, indagando se esta não teria desaparecido:

Não chegou o momento de admitir, sem sentimentalismos, o desaparecimento da cidade tradicional e de perguntar-nos sobre o que a substituiu, isto é, sobre a natureza da urbanização e sobre a não cidade que parece ter se convertido no destino das sociedades ocidentais avançadas? (CHOAY, 2004, p. 2).

Choay constrói seu argumento baseada em uma narrativa de temporalidade ampla, considerando projetos e/ou propostas urbanísticas desde as intervenções de Haussmann até aqueles que ela define como “sinais de desconstrução”: a cidade linear de Arturo Soria y Mata e os projetos urbanos de Le Corbusier. Nossa interpretação tem um sentido diverso das conclusões de Choay, para a qual os prenúncios teóricos e projetuais de dispersão da cidade anunciavam seu fim. Certamente, esses indícios de dispersão estavam imbuídos de uma visão fortemente crítica à cidade industrial adensada, compacta e repleta de graves problemas sanitários. Porém, essas ideias não tiveram capacidade de definir ou determinar um caminho único para o urbanismo daquele momento em diante, muito menos foram aplicadas de forma literal. Elas apenas se incorporaram ao seu repertório como possibilidades propositivas, como parte de uma paleta de configurações que se ampliou conforme os urbanistas se deparavam com a crise da cidade industrial.

A questão da “superação” da cidade, tanto como léxico quanto como espacialidade, foi posta pelo arquiteto norte-americano Melvin Webber em 1968, o qual influenciou, diretamente, a interpretação de “morte da cidade” de Françoise Choay. Webber assinala que as inovações tecnológicas na comunicação e no transporte foram tão radicais no século XX que expandiram a escala da sociedade urbana para relações “cada vez mais independentes da cidade”, em um processo que reduziu a importância do lugar e do espaço físico (WEBBER, 1968, p. 471). Para Webber, há um descompasso entre as possibilidades oferecidas pelas tecnologias de transporte e comunicação contemporâneas e as cidades compactas existentes.

Nossos layouts compactos de cidade espelham diretamente as tecnologias mais primitivas em uso no tempo em que foram construídos. De modo similar, o padrão locacional das cidades no continente refletem as tecnologias disponíveis no momento em que estes assentamentos cresceram. (...) Assim, a cola que uma vez uniu estes assentamentos está se dissolvendo agora, e os assentamentos estão se dispersando por terrenos cada vez mais amplos (WEBBER, 1968, p. 473).

É fato que a ampliação das comunicações e a facilidade de mobilidade por meio de diferentes tecnologias, especialmente do automóvel, flexibilizaram profundamente a relação de distâncias e interdependência entre os lugares de trabalho, moradia, e consumo no século XX; igualmente, é fato que essa flexibilização foi ainda maior para as classes ricas, que possuíamos meios econômicos para

acessar as novas tecnologias. Webber compreende essa relação de privilégios, afirmando que as revoluções na comunicação e nos transportes “permitiram que uma classe afluyente vivesse em qualquer lugar – nos subúrbios, nos distritos rurais, nas montanhas, que seja – mantendo-se minuciosamente “urbanas”, participando completamente da vida intelectual, profissional e econômica”. Por sua vez, os mais pobres foram conservados à margem do processo, “tornando-se cada vez mais “rurais” no sentido de que eles são não participantes nas questões da comunidade global” (WEBBER, 1968, p. 470).

Porém, o descolamento entre as atividades sociais e o espaço profetizado por Webber não se realizou completamente com as novas tecnologias de comunicação e transporte. Não apenas porque o acesso e a utilização de tecnologias se deram de forma desigual, mas também porque a promessa de fluidez e velocidade das mudanças não se concretizou. Ricos e pobres, moradores do subúrbio ou da periferia, podem até ter condições diversas de escolha de localidades para morar, trabalhar e consumir, mas todos ainda dependem, em graus variados, da localização dos lugares na cidade. A relação locacional do homem com o espaço urbano não foi superada. A cidade e o acesso a seus serviços permanecem fundamentais na construção do espaço urbano até a atual década do século XXI.

Para Margareth Pereira (2008), alguns dos autores que defendem a “morte” da cidade desenvolveram seus estudos considerando espaços de tempo muito curtos, o que os impediu de reconhecer que processos de transformação e reestruturação social, econômica e territorial são recorrentes na história da cidade, ampliando, assim, a sensação de perplexidade diante dos eventos contemporâneos:

No caso, a perplexidade e a abstração podem ser observadas em diversos textos de arquitetos, sociólogos, geógrafos, urbanistas que, buscando sinalizar uma mudança nas formas de interação social e em suas territorializações visíveis, levaram à construção e generalização de novas expressões adjetivadas como a “cidade contemporânea” (1988) e a “cidade genérica” (1994), de Koolhaas, e as “cidades globais” (1991), de S.Sassen, entre tantas outras [...]. Quanto mais especializadas nas análises conjunturais e distanciadas do trato com processos históricos e com os atores sociais observados de modo mais próximo, as áreas de saber reagiram com maior estranhamento e perplexidade a certos processos como as “macro regulações econômicas e de mercados”, os “impactos tecnológicos” ou as “reconstruções da imagem das cidades” desenvolvendo discursos generalizantes pautados na maior parte dos casos em observação de aspectos econômicos e materiais mas, sobretudo, visuais das cidades, observados em temporalidades curtíssimas (PEREIRA, 2008, p. 7).

Parece-nos que, mais do que uma ruptura que desconstrói a cidade, a urbanização, desde a segunda metade do século XX, impõe uma reconceitualização do que é *cidade*; uma releitura das diversas formas de ocupação e configuração do território urbano que incorpore, integre e abarque as intensas transformações que forjaram o espaço nos últimos dois séculos. A tão defendida impressão de diluição e “morte” da cidade advém de leituras parciais, que desconsideram as relações de apropriação e reapropriação realizadas, cotidianamente, pelos homens que vivem nos mais diversos lugares urbanizados. Se a cidade compacta dinamiza aglomerações mais numerosas de pessoas (GEHL, 2013; HOLANDA, 2010a, 2010b), não há como determinar a qualidade das interações sociais decorrentes, nem como afirmar que espaços menos densos implicam apropriações socioespaciais de menor significância (SABOIA, 2011; SABOIA; PALAZZO, 2012). Mesmo nos espaços mais difusos, menos densos, menos constituídos de características tradicionalmente compreendidas como “urbanas”, os homens realizam suas vidas, insistentemente, dia a dia. Circulam, trabalham, encontram-se, estudam, consomem, produzem. A urbanização dispersa não matou a cidade. Foi a cidade que se transformou, incluindo outros modos e formas de viver, os quais não mais se restringem aos centros consolidados, aos quarteirões e esquinas, à aglomeração densa da cidade do século XIX. Se insistirmos em ver a cidade apenas nas imagens pregnantas da era pré-dispersão, perderemos a capacidade de encontrar a cidade atual, que abarca a cidade tradicional e muitas outras formas urbanas.

Como afirmou Milton Santos, nos anos 1990, “Hoje, nas áreas mais desenvolvidas, todos os dados da regulação agrícola se fazem no urbano, novidade que, em muito, muda a significação, neste período, da urbanização brasileira” (SANTOS, [1986] 2005, p. 61). Esta concepção se coaduna com a teoria de “urbanização total” desenvolvida por Henri Lefebvre em *Revolução Urbana*, de 1970. Para Lefebvre, a sociedade do século XX tenderia à urbanização completa, que seria um domínio absoluto do campo e da natureza pela cidade, de caráter profundamente dispersivo:

Não é menos certo que a produção agrícola se converte num setor da produção industrial, subordinada aos seus imperativos, submetida às suas exigências. Crescimento econômico, industrialização, tornados ao mesmo tempo causas e razões supremas, estendem suas consequências ao conjunto dos territórios, regiões, nações, continentes. Resultado: o agrupamento tradicional próprio à vida camponesa, a saber, a aldeia, transforma-se; unidades mais vastas o absorvem ou o recobrem; ele se integra à indústria e ao consumo de

produtos dessa indústria. A concentração da população acompanha a dos meios de produção. O tecido urbano prolifera, estende-se, corrói os resíduos da vida agrária (LEFEBVRE, [1970] 1999, p. 15).

E completa afirmando que a “não-cidade” e a “anti-cidade” vão transformar a cidade para espalhá-la sobre o território de forma totalitária:

Estranho e admirável movimento que renova o pensamento dialético: a não-cidade e a anti-cidade vão conquistar a cidade, penetrá-la, fazê-la explodir, e com isso estendê-la desmesuradamente, levando à urbanização da sociedade, ao tecido urbano recobrando as remanescências da cidade anterior à indústria (LEFEBVRE, [1970] 1999, p.23).

Ora, se a cidade “explode” lançando seus “fragmentos” por sobre o território, espalhando-se não apenas fisicamente, mas fundamentalmente, em termos de modo de vida e de produção, ela não permanece a mesma; ela se expande e abarca, engloba, a partir da “inflexão do agrário para o urbano”, outras modalidades de urbanização. E o que não existia como parte do tecido urbano, passa a ser parte da cidade:

Nessa acepção, uma segunda residência, uma rodovia, um supermercado em pleno campo, fazem parte do tecido urbano. Mais ou menos denso, mais ou menos espesso e ativo, ele poupa somente regiões estagnadas ou arruinadas, devotadas “à natureza”. (LEFEBVRE, [1970] 1999, p. 15).

Portanto, corroboramos uma outra linha de interpretação. Margareth Pereira (2008), por exemplo, argumenta que um olhar atento à história do processo de urbanização pode oferecer uma reação crítica à interpretação de que o momento atual é único e novo, completamente distinto e diverso na história da cidade:

A leitura dos compêndios de “história das cidades” ou de certos textos da “história das ciências sociais e humanas” nos permitem constatar **o quanto são recorrentes os processos de mudança de escala, ritmo ou duração nas interações das cidades, bem como os processos de regulação nas tecnologias de comunicação e informação, de “ajustes” macroeconômicos ou de investimento nas reformas da imagem das cidades** [grifo nosso] (PEREIRA, 2008, p.8).

Seguindo Pereira (2008) e a ideia de paralelismo entre compactação e dispersão elaboradas por Santos (1986) e por Secchi (SECCHI, 2006, 2009b), defendemos que a dispersão urbana do século XXI não configura um processo completamente novo na história da

cidade e do urbanismo e que, por essa razão, não é despojada de relações com o processo de urbanização e o pensamento urbanístico progressos, tendo sido problematizada mesmo antes do século XIX.

Esta constatação permite-nos construir uma argumentação que segue em um sentido diverso daquele proposto por alguns importantes pesquisadores do Urbanismo, como Nestor Goulart Reis, que classifica a dispersão urbana como uma “mudança de estado” (REIS FILHO, 2006, p.19), ou Françoise Choay, que argumenta que a cidade tradicional desapareceu (CHOAY, [1994] 2004). Defendemos que a dispersão não determina o fim da cidade, pois esta não se trata de uma ruptura, mas de uma transformação para uma constituição espacial mais complexa e heterogênea morfológicamente e sócio culturalmente, não se resumindo apenas à dualidade entre espaços compactos ou dispersos, mas formando uma gama quase infinita de composições que ora tendem mais à diluição, ora mais ao adensamento.

Entendemos, ainda, que a dispersão urbana não constitui uma novidade na história da cidade e do urbanismo, na medida em que é possível relacioná-las a propostas urbanísticas de descentralização elaboradas e construídas a partir da segunda metade do século XIX, quando o ritmo de expansão das cidades, tanto em termos de crescimento populacional, quanto em termos territoriais, se modifica completamente, acelerando para patamares ainda desconhecidos. As cidades, que antes se modificavam vagarosamente, passam a ser locus da mobilidade e da mudança, marcando o século XIX como uma fase de transição para um estado de constantes transformações urbanas.

O boom urbano do século XIX começa na Inglaterra que se industrializa, ainda no século XVIII, preconizando um fenômeno que se espalhará pela Europa e Américas. A população da Grã-Bretanha passa de pouco mais de sete milhões em 1750 para mais de 46 milhões em 1920, multiplicando-se em sete vezes (ZUCCONI, 2009). Para Leonardo Benevolo, neste momento há uma verdadeira Revolução Demográfica, onde o exponencial crescimento populacional deveu-se às melhorias de condições de vida a partir de 1730-1740, e implicou num significativo rearranjo territorial da população, com os excedentes populacionais migrando para as cidades, onde as mudanças tecnológicas acabariam por aumentar e diversificar a oferta de trabalho (BENEVOLO, 1987).

A conjuntura de crise urbana durante a Revolução Industrial teve diversas consequências. O quadro de intensas transformações urbanas, sociais, demográficas e econômicas daquele momento resultou numa cidade de extensão territorial até então desconhecida, mas, especialmente, em uma cidade de população e densidades inéditas na história urbana. O reconhecimento da forma urbana e edilícia como partes intrínsecas da questão social e moral da crise urbana da segunda metade do século XIX ajudariam a criar uma imagem da cidade como doença. Esta imagem profundamente negativa da cidade industrial, populosa e adensada, vai desencadear críticas e contrapropostas de outros modos de urbanização que, por diversas vezes, encontraram no inverso da realidade compacta, a alternativa da cidade dispersa.

A industrialização e todas as transformações que as cidades sofreram ao longo do século XIX para se adaptarem às novas demandas tecnológicas, econômicas e sociais geraram um movimento crítico muito forte, culminando em propostas e modelos urbanísticos que procuravam oferecer alternativas ao adensamento e crescimento vigente, como afirma François Ascher:

É neste contexto que emergem progressivamente novas concepções de cidade, marcadas fundamentalmente pelas mesmas lógicas que regiam o mundo industrial dominante. (...) As formas urbanas desta segunda revolução certamente variaram na teoria e na prática, conforme as diferentes cidades e países. Mas todos os fundadores do urbanismo – particularmente Haussmann, Cerdá, Sitte, Howard e, certamente, Le Corbusier – estavam movidos, através de suas práticas ou reflexões e apesar de suas diferenças, por esta mesma preocupação de adaptação das cidades à sociedade industrial (ASCHER, 2010, p. 25–28).

Algumas propostas urbanísticas desenvolvidas a partir da segunda metade do século XIX até o início do século XX, momento de constituição do campo disciplinar do Urbanismo (CHOAY, 2005; CALABI, 2012), incorporaram a dispersão definitivamente ao repertório projetual da cidade, dentro das mais diversas intenções, interpretações e dimensões. Algumas foram bastante radicais, como as propostas dos desurbanistas socialistas nas décadas de 1920 e 1930 e a *Broadacre City*, de Frank Lloyd Wright de 1930.

As estratégias fundamentais do desurbanismo foram exploradas em alguns projetos, dentre os quais se destaca o projeto de desurbanização de Moscou de Mosei Guinzburg e Mikhail Barsch, desenvolvido para um concurso de propostas intitulado “Cidade Verde”, é uma

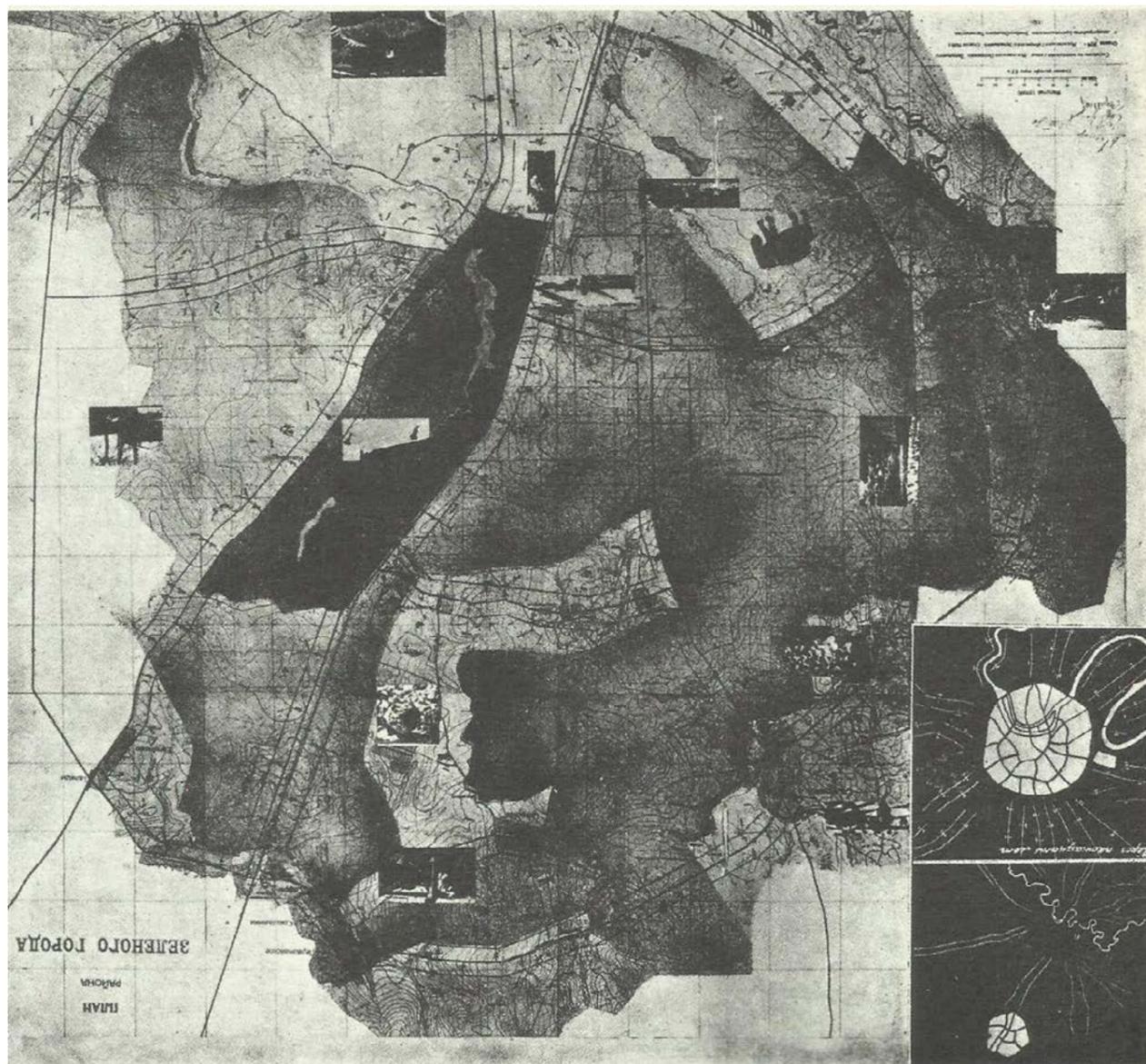


Figura 1. Plano Geral da Cidade Verde, de M. Ginzburg e M. Barsch, 1930. Fonte: QUILICI, 1978, p. 200.

concepção de destruição das bases materiais da cidade, sendo uma das propostas mais radicais do movimento de desurbanização soviético. O plano propunha que a população fosse distribuída segundo um esquema ortogonal de ocupação territorial enquanto Moscou se diluiria por linhas de urbanização contínua, definidas por amplas vias de circulação que marcavam três eixos transversais conectados por eixos longitudinais menores. Este conjunto seria limitado por uma espécie de anel periférico, hora instituído como eixo de urbanização, hora funcionando apenas como via de circulação. Os eixos de urbanização seriam constituídos por largas cintas de “casinhas sobre pilotis” (KOPP, 1974, p. 214), que formariam caminhos cobertos que levam aos centros culturais e de lazer.

A radicalização da dispersão como um processo de desurbanização aprofundou as suas possibilidades espaciais, sociais e econômicas, como alicerce físico de uma redistribuição de recursos produtivos, culturais e humanos. A dispersão dos desurbanistas é a materialização da sociedade igualitária comunista preconizada por Marx, Engels e Lênin. Nela, as contradições entre campo e cidade se resolveriam não apenas com a ruralização da cidade em termos de forma – mais espaços abertos, menores densidades, maior proximidade às lavouras; o que se colocou foi a diluição completa daquilo que define o que é campo e o que é cidade, tanto em termos morfológicos quanto em termos econômico-produtivos.

A *Broadacre City* foi proposta por Frank Lloyd Wright como uma radicalização da dispersão como princípio urbanístico, e foi (detalhadamente) desenvolvida. A Cidade dos Amplos Acres, pode ser considerada uma síntese expandida do pensamento urbanístico, arquitetônico e social de Wright, e de suas experiências profissionais desenvolvidas até então. Sua crítica à grande cidade adensada e sua defesa incontestada do individualismo norte-americano formaram as bases conceituais do projeto de Broadacre, sendo a resposta de Wright ao complexo contexto da urbanização e industrialização dos EUA.

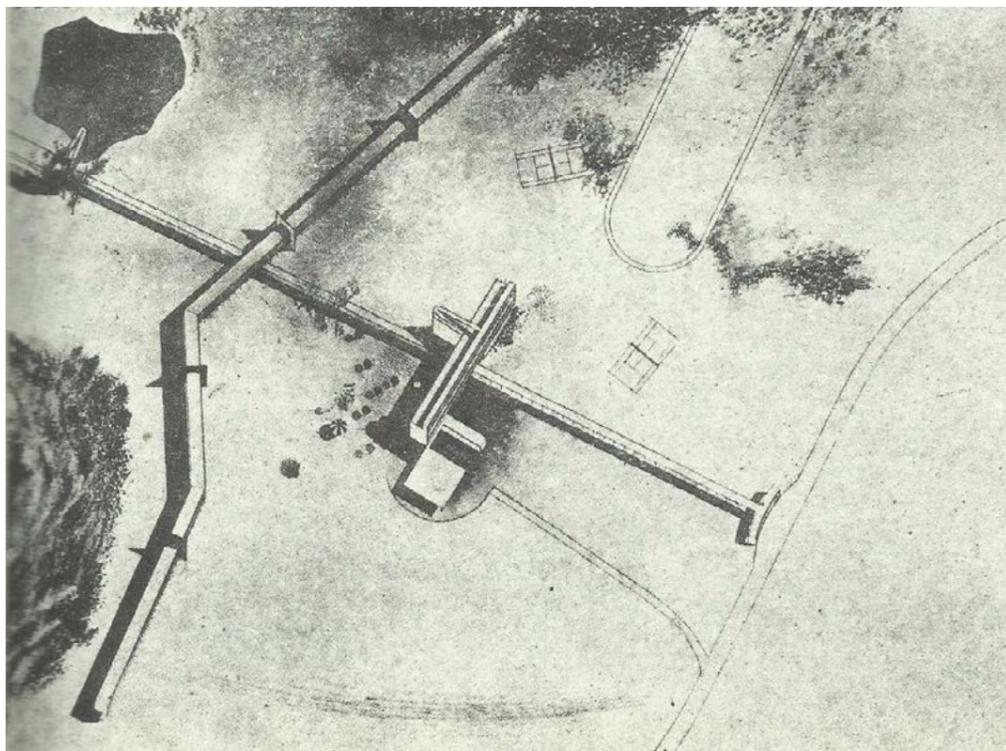


Figura 2. Cidade Verde, detalhe dos edifícios em fita, de M. Ginzburg e M. Barsch. Fonte: QUILICI, 1978, p. 201.

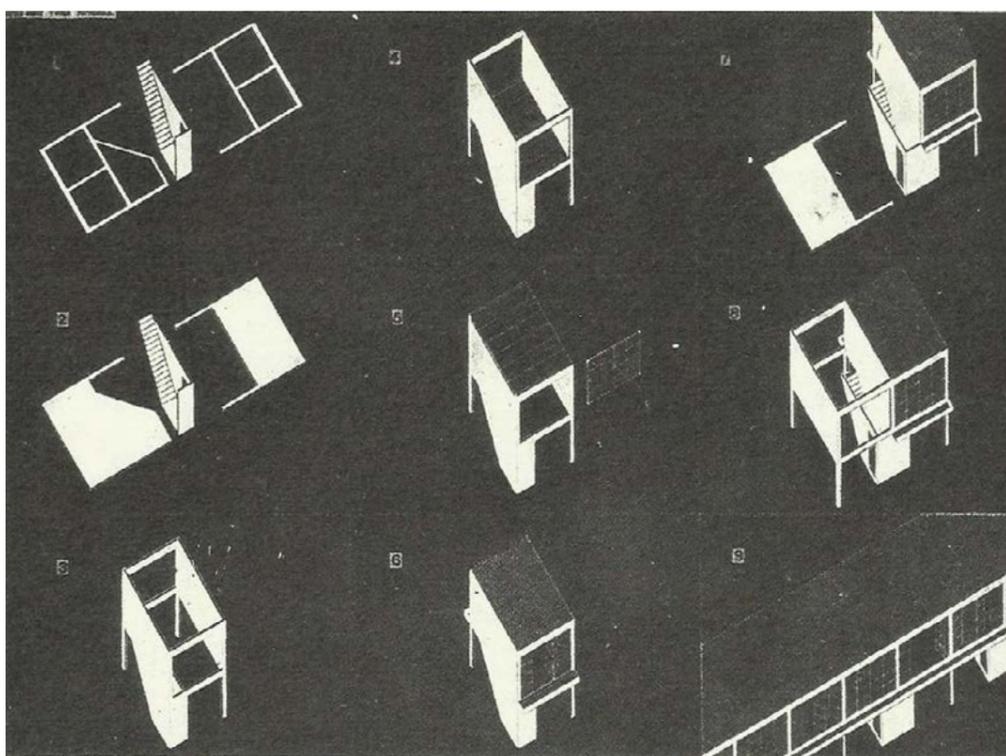


Figura 3. Tipologias habitacionais para o projeto Cidade Verde de M. Ginzburg, 1930. Fonte: QUILICI, 1978, p. 192.

Wright apresentou a maquete de uma seção de uma Broadacre⁵ em uma Exposição de Artes Industriais de 1935, no Rockefeller Center em Nova York. No entanto, a ideia da “cidade que desaparece” já vinha sendo construída e divulgada por ele desde 1930 (WRIGHT, 2008 [1931]). Em 1932, ele escreveu o texto *The disappearing city*, onde detalhou sua concepção de solução para a cidade industrial norte-americana, sem incluir, naquele momento, qualquer desenho, croqui ou perspectiva ilustrativa (WRIGHT, 1932). Entre 1934 e 1935, Wright e seus alunos na escola Taliesin construíram a grande maquete ilustrativa do projeto, e também diversos desenhos que esclarecem suas ideias com riqueza de detalhes.

Cada condado corresponderia a uma Broadacre, gerida por um governo local autônomo, desvinculado de qualquer outro sistema governamental hierarquicamente superior. A unidade mínima da cidade era o lote de um acre (aproximadamente 4.000 m²), área definida por Wright como a menor possível para garantir a mínima autonomia e subsistência de uma família. A maioria das habitações propostas eram unifamiliares, mas havia edifícios de apartamentos, ainda que em menor quantidade, e alguns “arranha-céus”, como ele escrevia em seus textos, especialmente edifícios comerciais e de serviços. As centralidades seriam fortemente diluídas, e, de certa forma, os equipamentos urbanos dispersos pela cidade assumiriam este papel como locais de encontro e socialização, formando núcleos menores de gregarismo. Wright almejava a liberdade quase absoluta do indivíduo e a democratização equitativa expressas em um esquema urbanístico completamente descentralizado e disperso pelo território (WRIGHT, 1932, 2003).

Porém, as propostas mais importantes para este estudo são aquelas que, enquanto propuseram esquemas teóricos e práticos de expansão urbana que guardam semelhanças, ou ao menos proximidades, com configurações dispersas, atuaram dentro de um contexto bastante específico e significativo para a compreensão do processo de dispersão urbana contemporâneo, qual seja, o de empresas urbanizadoras. Neste trabalho, incluímos a *Ciudad Lineal*, do madrileno Arturo Soria y

⁵ Wright se refere constantemente a Broadacres, ou seja, não haveria apenas uma Broadacre, mas várias, como se estas “cidades” fossem se reproduzir em diversas localidades.



Figura 4. Maquete de uma seção de Broadacre City. COLUMBIA, 2014.

Mata, proposta pela primeira vez em 1886, e cujos princípios foram implementados pela *Compañía Madrileña de Urbanización* (SORIA Y MATA, 1968; COLLINS, 1968); a *Garden City*, cujo esquema teórico Ebenezer Howard concebeu em 1889, implementado por meio das empresas *Garden City Pioneer Company* e *First Garden City Ltd.*, organizadas para levantar fundos e gerenciar a construção de Letchworth, primeira cidade jardim construída (HOWARD, [1898]1996); e, no Brasil, os primeiros bairros-jardim de São Paulo desenvolvidos pela empresa *City of São Paulo Improvements and Freehold Company Ltd.* a partir de 1915, conhecida como *Cia. City* (ANDRADE, 1998; COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO, 1980; SOUZA, 1988). Na análise da atuação destas empresas procuraremos destacar como suas propostas urbanísticas se relacionam com o processo de dispersão urbana não apenas por seus princípios teóricos, mas por meio de seus modos de atuação empresarial, estratégias de mercado, de divulgação de seus ideários, de propaganda, relacionamento com instituições governamentais de gestão e legislativas, e de promoção de expansão urbana muitas vezes lucrativa para a iniciativa privada.

A Compañía Madrileña de Urbanización e a Cidade Linear

Segundo Gabriel Alomar Esteve, teórico espanhol, Soria y Mata foi o primeiro a elaborar uma proposta de dispersão urbana, a cidade linear, que Soria descreveu pela primeira vez em 6 de março de 1882 (ESTEVE, 1948). O ordenamento urbano da cidade linear era embasado fundamentalmente na circulação de pessoas e mercadorias e na oferta de serviços públicos: uma cidade cujas funções são distribuídas ao longo de um eixo linear de largura controlada e pré-estabelecida, por onde escoariam pessoas e produtos de maneira moderna e rápida, por transporte coletivo de bonde elétrico (COLLINS, 1968, p. 13).

A simplicidade morfológica da proposta sintetiza fundamentos filosóficos, matemáticos, funcionais, sociais, políticos, fundiários, de salubridade e de planejamento territorial de Soria y Mata. Esta visão multidimensional dos problemas urbanos é reflexo da vida e trajetória profissional de Soria y Mata, detalhadamente descrita em biografia desenvolvida por seu bisneto Arturo Soria y Puig (1968). Criado em uma família liberal, teve, desde jovem, atuação política ativa na oposição

à monarquia espanhola, tendo ocupado cargos públicos como secretário de estado, governador interino e deputado depois da Revolução de 1868; estudou profundamente geometria e biologia, se interessando pela origem das espécies e pela geometria de poliedros complexos; inventou o teodolito automático; foi abolicionista e republicano; projetou e propôs uma rede de bondes para Madri, ideia e experiência que o sensibilizaram para o problema do transporte urbano e das vantagens das novas tecnologias de transporte do século XIX, aspectos centrais à proposta de cidade linear, desenvolvida entre 1876 e 1886.

Na visão de Soria y Mata, Madri exigia uma transformação urbanística e de gestão urgente para solucionar seus graves problemas urbanos e sociais: o aumento populacional, as doenças urbanas, a falta de saneamento, a especulação imobiliária, o alto custo de vida na cidade, a concentração excessiva de bens e pessoas, a carência de habitação, a irregularidade dos alinhamentos das edificações e as ruas tortuosas que, na sua visão, causavam a ineficiência do trânsito e do transporte, como “os grandes males da cidade” (SORIA Y MATA, 1968 [1882-1883], p.160-178). Para tanto, considera duas possibilidades: a de “retocar a planta atual de Madri, que é defeituosa, ou fazer uma nova” (SORIA Y MATA, 1968 [6 de março de 1882], p.153). Soria y Mata avalia que os custos para “retocar” Madri seriam inviáveis devido ao alto custo das desapropriações, e usa este argumento para justificar a necessidade de se propor uma alternativa completamente nova, “o tipo ideal, quase perfeito, da cidade como a concebemos” (SORIA Y MATA, [6 de março de 1882] 1968), p.153). E é na geometria da linha reta que ele vai embasar sua proposta para uma nova cidade.

Na cidade linear de Soria y Mata, a fusão entre cidade e campo é a resposta aos problemas urbanos, na mesma linha que o também espanhol Ildefonso Cerdà já havia traçado anos antes, em 1867, quando publicou *Teoría General de la Urbanización Y aplicación de sus principios y doctrinas a la Reforma y Ensanche de Barcelona*, um extenso e amplo trabalho, onde Cerdà aprofundou-se na análise da história da urbanização, procurando, nas suas próprias palavras, “compreender as causas deste mal estar profundo que as sociedades modernas sentem” e pesquisar sobre “as exigências da nova civilização cujo caráter distintivo são o movimento e a comunicação” (CERDÀ, 1867, p. 12). No texto da Teoría, Cerdà tratou da “rururbanização”, uma urbanização

ruralizada que procurava fundir campo e cidade em uma configuração menos adensada, porém não utilizada por ele no projeto do Esanche:

Dar-se a cada família um campo, que baste as suas necessidades, para que nele construísse sua casa no ponto, na forma e no modo que melhor lhe aprouvesse, era oferecer na urbe o que havia na *rure* (permita-nos esta expressão, que serve de passagem para fazer compreender a etimologia de uma palavra nova que precisamos usar), ou seja, era criar uma *urbe rus*, ou uma urbe ruralizada, que é como chamaremos as obras desta classe de urbanização (CERDÀ, 1867, p. 122).

Collins afirma, inclusive, que Cerdà foi um grande modelo para Soria y Mata, e que foi da **Teoría General de Urbanización** que Soria y Mata trouxe a questão da “ruralização da cidade e urbanização do campo” (COLLINS, 1968, p.25). Assim como Cerdà descreveu em seus estudos históricos sobre a cidade, Soria y Mata desenvolveu uma proposta que fundisse campo e cidade, buscando dirimir os “inconvenientes” e dinamizar os “benefícios de cada modo de vida”:

É de universal necessidade, e mais urgente do que qualquer outra consideração, conciliar os benefícios e suprimir os inconvenientes da vida rural e da vida urbana. Ruralizar a vida urbana, urbanizar o campo. Este é o problema, e a sua solução consiste hoje na cidade linear. Então quando viajarmos também pelo ar, a vila ou a fazenda serão unidade urbana e a cidade, o todo e a parte ao mesmo tempo. (SORIA Y MATA, 1968 [10 de abril de 1882], p.158).

No entanto, a dispersão proposta por Soria y Mata vai diferir profundamente daquela proposta por Cerdà, e também da proposta posteriormente por Ebenezer Howard, a qual foi diretamente criticada por Soria y Mata em diversos momentos. Apesar de Cerdà, Soria y Mata e Howard abraçarem os princípios de ruralização da cidade, o Esanche de Barcelona mantinha uma centralidade e uma noção de crescimento radial contínuo, a cidade-jardim propunha uma organização regional polinucleada, enquanto Soria y Mata defendia o crescimento linear ininterrupto. A dispersão da cidade linear é literalmente e intencionalmente infinita, sendo parte intrínseca à proposta a sua expansão e extensão por territórios imensos, caracterizando “um exercício de projeção urbana e regional” [grifo nosso] (COLLINS, 1968, p.13). Intenção que se explicita na sua afirmação de que as cidades se diluiriam em linhas “rururbanizadas” potencialmente infinitas, ligando pontos tão distantes quanto Candace, na Etiópia e Petersburgo, na Rússia, ou Pequim, na China e Bruxelas, na Bélgica.

Uma única rua de 500 metros de largura e longa o quanto for necessário; e que se entenda bem: o quanto for necessário. Aqui é

o que vai ser a cidade do futuro, que poderá ter como respectivas extremidades Candace e Petersburgo, Pequim e Bruxelas. (SORIA Y MATA, 1968 [6 de março de 1882], p.153-154).

O “Plano Geral do Primeiro Bairro da Cidade Linear e suas Imediações”, publicado em 1901, destacava a proximidade de Madri com a Cidade Linear, distante apenas 6.200 metros desde a Porta do Sol (REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1901). Também mostrava a disposição das quadras ao longo da rua principal, cujas delimitações longitudinais eram estradas transversais. Porém, não haveria restrição por parte do próprio partido urbanístico de se estender indefinidamente.

Já o desenho da seção transversal da rua principal da Cidade Linear mostra uma transição de escala, em uma configuração generosa nos espaços livres e na dimensão da via, mas, de fato, muito menor e menos impactante que a extensão de sua composição longitudinal.

PLANO GENERAL DE LA PRIMERA BARRIADA DE LA CIUDAD LINEAL Y SUS INMEDIACIONES



Figura 5. Plano Geral da Cidade Linear e Imediações mostrando a conexão com Madri. Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1901, p. 3.

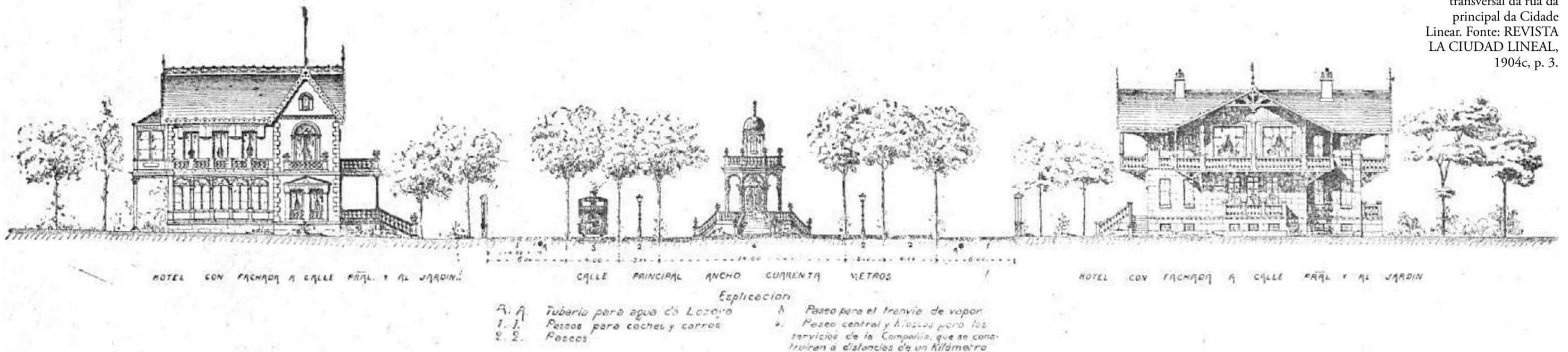


Figura 6. Seção transversal da rua da principal da Cidade Linear. Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1904c, p. 3.

RED FERROVIARIA DE LA COMPAÑIA MADRILEÑA DE URBANIZACIÓN

Apesar da proposta radical de crescimento infinito, haveria um limite entre o que seria cidade e o que seria campo. O mesmo pode se dizer da cidade-jardim de Howard, também limitada, definida espacialmente e demograficamente, o que implica, em termos territoriais, numa composição constelar de cidades espalhadas e interdependentes. Porém, para Soria y Mata, a proposta de Howard era insuficiente, como mostra o trecho de um de seus artigos de 1908:

Um anel de edifícios, um de jardins, um outro de edifícios, um outro de jardins, etc. Quando se alcançam os 10 ou 12 anéis, dentro dos quais podem habitar 32.000 pessoas - o número máximo consentido a uma cidade jardim - se suspende a construção, que é considerada "completa" e o resto do terreno, no entorno da cidade, se destina aos trabalhos agrícolas, hortas, bosques. Se a população aumenta, funda-se uma outra cidade jardim em outro lugar. (...) Os problemas sociais que a vida moderna deve resolver são numerosíssimos; não se pode resolvê-los, certamente, disseminando a superfície do planeta de cidades pontuais ou aglomeradas que em confronto com aquelas de hoje têm somente mais jardins, mais flores, mais árvores. (SORIA Y MATA, 1968 [30 de outubro de 1908], p.258-259).

Esta ácida crítica ao polinucleamento como estratégia de planejamento regional, de grande escala, reforça a interpretação de que a cidade linear de Soria y Mata apresenta o aprofundamento da dispersão como estrutura organizadora de um processo de urbanização eficiente e equitativo. Estes dois princípios – eficiência e equidade – seriam o fundamento da cidade linear, como resumiu o próprio Soria y Mata:

O que pede, o que reclama imperiosamente a vida urbana? Terreno a bom preço e comunicação rápida, frequente e econômica. Ora, todas estas premissas não poderão se realizar logicamente senão pela cidade linear (SORIA Y MATA, 1968 [5 de março de 1883], p.176).

A eficiência proviria da tecnologia de transporte coletivo, o trem, que Soria y Mata procurava difundir também por outros interesses: ele desenvolveu um projeto de implantação de uma linha ferroviária circundando Madri, a Rede Ferroviária da Companhia Madrileña de Urbanización. Soria y Mata buscou a licença para construí-la durante muitos anos, sem sucesso (SORIA Y PUIG, 1968, p. 116–117). Apesar de não ter conseguido a licença para realizar a ferrovia completa, a CMU construiu uma linha ferroviária ligando Madri até a parte edificada da cidade linear.

Já o princípio de equidade se efetivaria, na visão de Soria y Mata, pela possibilidade de expansão infinita da cidade linear, o que tenderia a diminuir a especulação imobiliária com a ampliação da oferta de



Linhas em exploração:	De las Ventas á la «Ciudad Lineal», metros	2.434	} 14.416
»	De Cuatro Caminos á Fuencarral, »	5.723	
»	Ramal á Chamartín, »	1.147	
»	De Chamartín al barrio de la Concepción, metros	5.112	
Concedidas:	De la «Ciudad Lineal» á Barajas, metros	6.619	} 56.619
»	Ferrocarril de circunvalación, »	50.000	
En tramitación:	De Cuatro Caminos al Hipódromo, metros	1.662	} 48.916
»	De Canillejas á Alcalá de Henares, »	22.218	
»	De Fuencarral á Colmenar Viejo, »	21.514	
»	Ferrocarril subterráneo, »	3.522	
En estudio:	De Barajas á Torrelaguna, metros	47.619	

Figura 7. Proposta para Rede ferroviária da Companhia Madrileña de Urbanización. Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1904b, p. 18.

lotes urbanizados e pela diversidade de tipologias habitacionais, como destaca Palacio (1969). Este autor considera a proposta de Soria como uma realização de cunho democratizante, que procurava oferecer uma resposta urbanística não apenas mais higiênica, mas mais barata e acessível a todas as camadas sociais. Ele afirma que “a ideia de Soria tem uma expressão real de dimensão humana”, elencando diversos projetos idealizados e/ou realizados pela CMU que demonstravam esta visão humanista: a criação de uma sociedade cooperativa para compra de produtos a preço de custo; um teatro escola; um sanatório para tuberculosos, dentre outros (PALACIO, 1969, p. 54).

No entanto, outros autores têm uma leitura bem mais crítica da proposta de Soria. Donatella Calabi afirma que é importante lembrar que Soria “era um homem de negócios, cujo campo de trabalho é o território” (CALABI, 2012, p. 39). Para o historiador Carlos Sambrício, Soria propôs “a primeira cidade privada que conhecemos”, onde procurava enfrentar os graves problemas urbanos da época “desde os interesses do empresário, submetendo para isso a forma da cidade aos interesses da sua companhia” (SAMBRICIO, 1996, p. 44).

Em um momento em que se produziam fortes inversões na construção do ESanche; em um momento, ainda, em que o Estado cede à burguesia a capacidade de construir e administrar serviços e dotações definidos pelo poder, Soria propõe - e aqui está radicado o singular e o lúcido de sua proposta - levar a cabo uma cidade privada, concebida, desenhada, construída e gerida por uma companhia de ações. Cidade onde o programa não mais se faz desde o sonho, a utopia, mas desde a referência da cidade liberal, o que se pretende não é mais construir um núcleo independente destinado a cooperativas operárias ou aos partidários do “movimento para a reforma da vida”, mas, pelo contrário, para trabalhadores de colarinho branco, para profissionais liberais, para membros da aristocracia que dependem e desenvolvem suas atividades na grande cidade. Não se trata, pois, de estabelecer apenas uma cidade distante: a prova disso foi a enorme atividade que se desenvolveu para conseguir a concessão da linha de bondes de circulação que unisse Madri à Cidade Linear. (SAMBRICIO, 1996, p. 44).

Controle de custos e divulgação dos lucros eram aspectos fundamentais da gestão da CMU. Atrair mais acionistas e investidores não se tratava de alcançar o projeto faraônico da cidade linear completa proposta por Soria, mas de atrair mais recursos para a empresa e fazê-la crescer, ampliando seu capital, sua capacidade de atuação, de construção, e, obviamente, os lucros de seus acionistas.

Assim, a CMU desenvolveu um cuidadoso e contínuo trabalho de publicizar a estabilidade da empresa, a crescente valorização de seus terrenos, patrimônio e ações, e todos os balanços financeiros da empresa, incluindo custos das obras e construções. Os textos sempre reforçavam a estabilidade da CMU e sua capacidade de planejamento de todas as ações, cuidadosamente calculadas antes de efetivarem-se, a fim de reforçar uma imagem de empresa cautelosa e lucrativa, como mostra o trecho a seguir, do artigo *Abastecimiento de Aguas*, publicado na revista *La Ciudad Lineal* em janeiro 1900:

Temos chamado os grandes capitalistas e não nos têm auxiliado, talvez por não compreenderem que a Cidade Linear pode ser e será um viveiro de grandes e seguros negócios. Alguém que perdeu na Bolsa mais de um milhão de tostões se lamenta de ter feito pouco caso de nós. Mas o pequeno capitalista vai nos demonstrando sua confiança pois que já temos mais que esperanças, segurança completa de que daremos aos nossos planos todo o desenvolvimento necessário e o faremos, procedendo como fizemos até aqui, sem precipitações, com calma, refletindo bem sobre as vantagens e inconvenientes de cada passo antes de dar-lo. Agora iniciamos a construção de casas de 3.000 a 15.000 pesos de custo, e em quatro ou cinco anos construiremos umas 600 *haciendas*, oferecendo habitação segura a cinco milhões de pesetas (REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1900).

Para garantir publicações de seu interesse, a CMU criou suas próprias revistas, sua principal estratégia de propaganda. Primeiro, *La Dictadura*, panfleto criado em 1895. Posteriormente, a revista *La Ciudad Lineal*, criada em 1897, que aos poucos passou a incorporar discussões de cunho urbanístico de interesse geral, para além da cidade linear, tornando-se a primeira revista de urbanismo (CALABI, 2012).

Também participaram de vários congressos e exposições, atitude bastante rara no meio imobiliário, como destacou Sambrício:

(...) a própria publicidade formulada pela Companhia Metropolitana de Urbanização, poucas vezes uma empresa imobiliária dedicou tanto esforço com o pressuposto de difundir uma proposta urbana nos inumeráveis escritos apresentados em Congressos, reuniões internacionais ou debates parlamentários (SAMBRICIO, 1996, p. 40)⁶.



Figura 8. Capas da revista *La Ciudad Lineal* de 10 de janeiro de 1906 (esq.) e de 10 de abril de 1925 (dir.). Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1906, p. 1, 1925, p. 1.

⁶ Tradução da autora. No original: “(...) la propia publicidad formulada por la Compañía Metropolitana de Urbanización, pocas veces una empresa inmobiliaria dedico tanto esfuerzo y presupuesto a la difusión de una propuesta urbana o los innumerables escritos presentados em Congressos, reuniones internacionales o debates parlamentarios” (SAMBRICIO, 1996, p. 40).

A primeira página da revista muitas vezes apresentava propagandas ilustradas: modelos de casas e outras construções ofertadas pela empresa, com diversos padrões e preços, sempre com opções de pagamento parcelado, além de perspectivas, cortes, plantas e fotografias da cidade linear.

LA CIUDAD LINEAL

Revista de higiene, agricultura, ingeniería y urbanización.

<p>SUBSCRIPCIONES</p> <p>Madrid y provincias: AÑO SEIS ptas.—NÚMERO SUKILTO, veinte céntimos.—NÚMERO ATRASADO, treinta céntimos.</p> <p>Gratis a los accionistas y obligacionistas durante el año 1902.</p>	<p>Se publica los días 10, 20 y 30 de cada mes.</p> <p>REDACCIÓN Y ADMINISTRACIÓN LAGASCA, 6, PRIMERO</p> <p>Horas de oficina: de 1 a 7 de la tarde.</p>	<p>ANUNCIOS</p> <p>No reciben en la Administración todos los días laborables. Se facilitan tarifas. Toda la correspondencia referente a anuncios y suscripciones, debe dirigirse a nombre del Administrador.</p>
--	--	---

AÑO VI — MADRID 30 DE JULIO DE 1902. — NÚM. 134.

Casos prácticos de la vida en la CIUDAD LINEAL

En la mansana 30 vive un matrimonio obrero con hijos en una casa cuya planta y alzate publicamos a continuación.

La limpieza, el buen gusto de algunos detalles del mobiliario modularon el orden y otras virtudes que no advinan cuando se imprimía el proyecto en el primer de los que ocuparon aquella vivienda la casa y limpia con los tugurios insanos del interior de Madrid.

Por 2.000 pesetas construye la Compañía una casa igual pagando en cada mes del primer año pesetas 11,61 por cuota

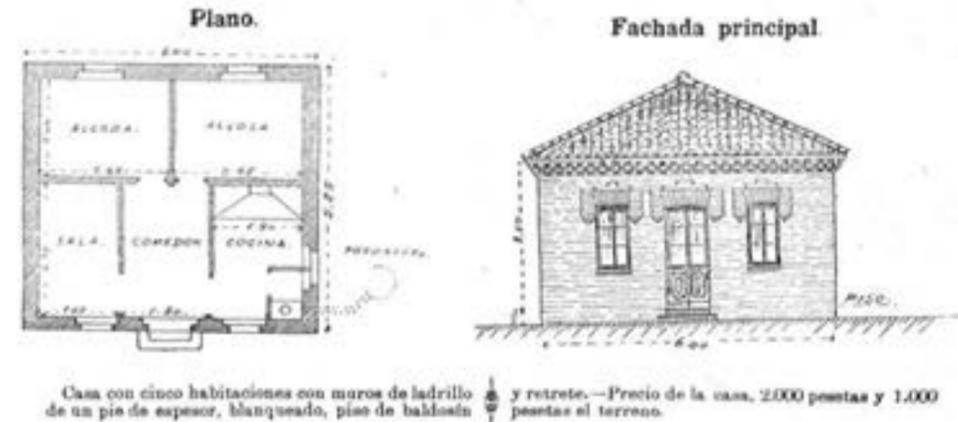


Figura 9. Capa de 30 de julio de 1902, com propaganda de uma casa operária. Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1902, p. 1.

LA CIUDAD LINEAL

ORGANO OFICIAL DE LA COMPAÑIA MADRILEÑA DE URBANIZACION

OFICINAS: Chamartín. Estación del tranvía.—Teléfono 2.447.

Domicilio social, Goya, 4, pral. der.ª Teléfono 2.022.—Casa de Máquinas. Teléfono 2.448.—Hotel de la Compañía. Teléfono 2.448.

<p>SUBSCRIPCIÓN</p> <p>Gratis para los Accionistas de la Compañía Madrileña de Urbanización, socios, socios, socios y centros de gran concepción.</p> <p>Toda la correspondencia referente a este periódico, así de Redacción como de Administración, deberá dirigirse a nombre del Redactor Jefe.</p> <p>REDACCIÓN Montera, 40, 2.ª—Madrid.</p>	<p>SE PUBLICA QUINCENALMENTE</p> <p>Redactor Jefe: DON ANGEL MUÑOZ</p> <p>La Compañía Madrileña de Urbanización tiene por objeto la creación de las aldeas de Madrid de viviendas económicas, higiénicas y baratas, procurando con ellas que el obrero pueda vivir en la ciudad compatible la vida del campo con la vida de la ciudad, y a las necesidades de la vida moderna, para todos los clases sociales, y, muy especialmente, para aquellas clases medias de vida que se ven imposibilitadas por largas distancias y la adaptación de costosas posesiones de terreno, condenadas a vivir perpetuamente encerradas en el estrecho recinto de las calles de Madrid, respirando la atmósfera viciada y conservando de una población agrícola y de las construcciones de tranvías y otros medios de locomoción y transporte.</p>	<p>ANUNCIOS</p> <p>En la tercera plana, 20 céntimos Mens. idem en la cuarta, 10 céntimos.—Los que excedan de 25 líneas a precios convencionales.</p> <p>Se reciben en la Administración, todos los días de diez a una.</p> <p>Ces arreglo a la ley cada anuncio pagará 10 céntimos por línea de timbre.</p> <p>ADMINISTRACIÓN Montera, 40, 2.ª—Madrid.</p>
--	--	--

AÑO IV Chamartín de la Rosa.—20 de Octubre de 1900. NÚM. 87

PROGRESOS DE LA QUINCENA

OBLIGACIONES suscritas 1.878
Amortizadas 16
LOTES DE TERRENOS—Se vendieron durante la última quincena importe 26.000 ptas., que visitan a aumentar las garantías de las obligaciones y de los pagares de la Compañía.

Total importe de los 200 lotes vendidos a plazos 209.615,17 pesetas.

CONSTRUCCIONES

La petición de casa pagadera a plazos mejor formulada con sus planos y presupuesto es la de D. Tomás Gómez; y como quiera que se trata de una iniciativa que merece, a nuestro juicio, ser copiada sin perjuicio de introducir cada cual las variantes que su gusto ó sus necesidades aconsejen, reproducimos algunos de los planos que el futuro comprador nos ha enviado.

El presupuesto de dicha casa asciende a 5.500 ptas.

Plano general de la finca.

Tres lotes en calle transversal, 20 metros de fachada por 60 de fondo. La falta de retrete que advertimos en el presupuesto que es una omisión involuntaria subsanable con facilidad haciéndola pequeña construcción de que se trata fuera de la casa. Si la omisión fuera intencionada, como está redida con la cultura la condenamos.

Planta. Vista del costado. Vista de la fachada a la calle transversal.

La Compañía necesita un capitalista que quiera emplear con seguro, seguro resultado un millón de pesetas en construcciones de hoteles de varias clases y provea de 5.000 a 25.000 pesetas. Haciendo las construcciones bien, se puede obtener un beneficio de 10 a 12 por 100 como mínimo, con todas las garantías apetecibles.

A falta de un capitalista millonario la Compañía necesita varios que quieran colocar 20.000 duros por lo menos en construcciones de fincas.

Los maestros de obras, los albañiles, los albañiles de bóvedas y de comercio harán bien en aconsejar a sus clientes el interés de nuestras operaciones.

EL CRÉDITO DE LA COMPAÑÍA

INGRESOS

AÑOS	PESETAS
1894	65.580
1895	74.626
1896	95.110
1897	102.710
1898	374.774,50
1899	697.590,28
En los nueve meses de 1900, pesetas.....	492.900,97

El aumento progresivo que se observa en los ingresos anuales de la Compañía, manifiesta que su crédito crece a medida que el proyecto de la «Ciudad Lineal» se va realizando.

Cierto es que en los primeros años, el aumento de la recaudación es insignificante con relación al de los dos últimos de 1898 y 1899, en los cuales es muy considerable.

Pero tal desproporción se explica fácilmente teniendo en cuenta que la Compañía invirtió la casi totalidad de la recaudación de los primeros años en la adquisición de terrenos y en el abastecimiento de aguas, y aun cuando este proceder era acertado y lógico—porque primeramente debía atender a esos dos elementos fundamentales del proyecto—sin embargo, no fué lo suficiente para conseguir el crédito que necesitaba y que merecía.

Porque la Compañía nació y vivió los primeros años entre sospechas y dudas injuriosas de enemi-

gos y de incrédulos sistemáticos, y para contrarrestar tan enorme contrapropaganda no fué suficiente el empezar bien y con acierto; la realización del proyecto, era preciso algo más; era indispensable demostrar con hechos más tangibles la realidad de la «Ciudad Lineal».

Así vemos que en el año de 1898, la recaudación se elevó a la cifra de 374.774,50 pesetas, ó sea pesetas 272.064,30 más que en el año anterior, porque ya en este año empezó la Sociedad a inspirar confianza ante la verdad de hechos tan elocuentes como la compra del tranvía de Tetuán y la construcción del de Chamartín de la Rosa, realizado todo ello en el año de 1898, sin demeritar los trabajos de demontes, canalización de aguas y plantación de arbolado en toda la extensión de cinco kilómetros que comprende la primera barriada de la «Ciudad Lineal».

Y trabajando así con fe y perseverancia la Compañía entró en un período de gran actividad adquiriendo su principal aspecto, que es el ferroviario, con la construcción del tranvía de las Ventas a la «Ciudad Lineal» y el de Fuencarral, que fueron abiertos a la explotación el día 20 de julio de 1899, el primero, y el 23 de diciembre, del mismo año, el segundo, con cuyos hechos, unidos a otros triunfos conseguidos anteriormente logró inspirar abastida confianza al público como lo demuestran los ingresos del año 1899 que llegaron a la suma de 697.590,28 pesetas, ó sea 325.525,78 pesetas más que en el año anterior.

Ya con crédito suficiente en 1900, ha llevado a la práctica, con éxito, la construcción de casas en la «Ciudad Lineal», para la venta a plazos mensuales y

Figura 10. Propaganda de modelo de casa e chamada para investidores em hotéis na cidade linear, 20 de outubro de 1900. Fonte: REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1900, p. 1.

Enfim, a atuação da CMU destaca-se por seu cunho empresarial, com fins lucrativos, o que desconstrói a arraigada leitura de que a *ciudad lineal* se tratava de utopia equitativa. Sambrício amplia esta argumentação quando analisa a produção da empresa depois que Soria y Mata deixa a revista nas mãos de um de seus principais associados, o espanhol Hillarión Gonzalez Del Castillo, em 1908, durante uma grave crise financeira da empresa.

Castillo teve capacidade de analisar as causas da crise da empresa, inicialmente modificando as referências arquitetônicas das construções da CMU que, em sua visão, eram “historicistas” e “fora de moda” (como ilustram as figuras a seguir), introduzindo referências consideradas mais atuais e atraentes à elite madrilenha, utilizando a própria revista da Companhia, difundindo “os esquemas americanos de casas de campo e os conceitos ingleses sobre a casa jardim, buscando, deste modo, ‘modernizar’ a imagem do modelo difundido por Soria” (SAMBRICIO, 2004, p. 23).

Por exemplo, na edição de 10 de setembro de 1909, Castillo publicou um texto de Pascual López intitulado “La Casa de Campo Norte-americana”, onde o autor discorria sobre as qualidades urbanísticas e arquitetônicas da “country-house yankee” a partir da análise de algumas residências ilustradas pela revista norte-americana *American Homes and Gardens* (LÓPEZ, 1909, p. 3). Da configuração urbana, López valorizou os subúrbios distantes dos centros urbanos pela possibilidade de construir casas tranquilas e saudáveis. Da arquitetura das casas de campo, valorizou-as por serem “amplas, espaçosas, alegres” e por se voltarem aos jardins, que “têm muito ar puro, muita luz e muito sol” (LÓPEZ, 1909, p. 4).

Depois de imprimir modificações na arquitetura dos edifícios produzidos pela CMU, Castillo passou a repensar o esquema urbanístico rígido proposto pela empresa. A partir das duras críticas sofridas pela proposta de Soria em congressos internacionais dos quais Castillo participou, ele modificou os princípios urbanos da cidade linear introduzindo novidades importantes: a cidade deixa de ser ilimitada; a organização espacial não é mais restrita a quarteirões; as ruas passam a ter um desenho mais curvilíneo, de hierarquia mais complexa, incluindo *cul de sacs*; a cidade não se pretende autônoma, mas sim um subúrbio de Madri. Enfim, Castillo, negando o patriarca

Construcciones en la “Ciudad Lineal,,.

Hotel construido en la manzana 73. Precio 50.000 pesetas.

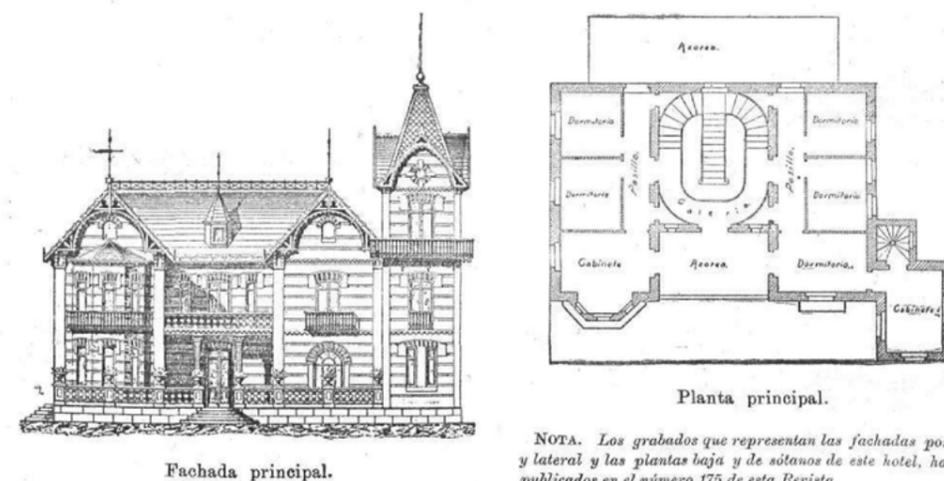


Figura 11. Exemplo de casa de alto padrão construída pela Companhia Madrilenha de Urbanização. (REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1904a, p. 1).

Muros de dos pies de espesor en el sótano y de pie y medio en planta baja y principal; de fábrica de ladrillo al descubierto; tejado á dos aguas, cada pabellón cubierto con teja plana de dos colores; cresterías y adornos del tejado, de zinc; balcones con barandillas de hierro; balastradas de terraza y azoteas, de balaustres de portland; solados de imitación á mosaico en habitaciones principales y de baldosin en las demás; alcobas estucadas, habitaciones empapeladas, ó pintadas al temple según su importancia. Galería de cristales en la fachada posterior.—Superficie del hotel 204'50 metros.

© Biblioteca Nacional de España

Construcciones en la “Ciudad Lineal,,.

Hotel construido en la manzana 98. Precio 9.000 pesetas.

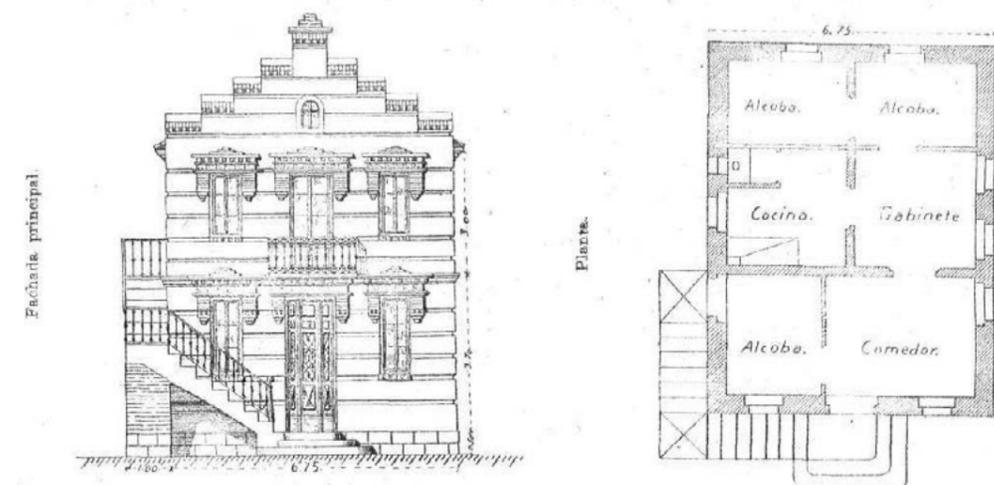


Figura 12. Exemplar de habitação multifamiliar construída pela Companhia Madrilenha de Urbanização. REVISTA LA CIUDAD LINEAL, 1903, p. 1.

Hotel de dos pisos con muros de pie y medio de espesor en toda su altura. Su distribución es de seis habitaciones en cada piso. Tiene la escalera al exterior, revestida de portland y barandillas de hierro. El piso del edificio está elevado 50 centímetros del nivel del terreno y el zócalo revestido de portland para evitar la humedad. Este hotel tiene la misma distribución en los dos pisos y la escalera al exterior para que puedan habitarle dos familias, independiente una de otra.



La Ciudad Lineal



Revista científica de higiene, agricultura, ingeniería y urbanización.

AÑO XIV

Redacción y Administración: Cagasca, 6, bajo.

NÚM. 388

Madrid (Chamartín) 10 de Septiembre de 1909

SUMARIO

Pascual López: La casa de campo Norte-Americana.—D^{to}. N. M. Cirujas: Sanatorio de cura de aire.—A. Igarza: Veraniegas «Colonia Ambrosia».—Vida práctica: Lustre para dorados. Compostura del ámbar. Figuras de barro cocido. Lavado de los visillos. Limpieza de botellas. Contra las moscas. Para preservar los troncos de ser roídos por los conejos.—Urbanización: Progresos de la Compañía. Nuestras noticias. Anuncios. Caja de Ahorros.



LA CASA DE CAMPO NORTE-AMERICANA

«American homes and gardens», en español «Casas y jardines americanos», es el título de una interesante revista ilustrada de Nueva York, dedicada á la casa, principalmente á la casa de campo, y á cuanto con ella hace relación directa: á la arquitectura doméstica, el jardín y la huerta, decoración, muebles, baños, industrias domésticas, etc., y sobre todo á la vida de campo, á la vida sana en plena Naturaleza lejos del bullicio y el ahogo malsano de la ciudad agitada y nerviosa.

La humanidad, que aunque muy lentamente se va haciendo cada vez más razonable, empieza á tener conciencia de lo torpemente que hasta ahora ha comprendido y realizado la vida y quiere rectificar su conducta modificando radicalmente el hogar doméstico, procurando en él una mayor independencia, más confort,

más tranquilidad y más higiene que los disfrutados hasta ahora, por imposiciones y exigencias de la vida moderna, tan tiránica, tan rutinaria, tan defectuosa.

Para conseguir esa mayor tranquilidad y esa mayor higiene del hogar doméstico, es preciso construir la casa en el campo, lejos de la aglomeración de casas que forman las grandes ciudades actuales, conservándola siempre aislada, sana, rodeada de arboles y flores. Hay que volver á la Naturaleza de la que tan alejado vive hoy el hombre de las ciudades defectuosas: á la Naturaleza, que es salud, alegría y hermosura, y con la que parece que estamos desavenidos, contribuyendo poderosamente esta desavenencia á hacernos la vida triste, desagradable, desesperante á ratos.

La Tierra grande, variada en sus regiones y en sus climas ofrece espacio abundante, más que suficiente

Soria y Mata, abraça os princípios da *Garden city* e os mescla àqueles da *ciudad lineal*, resultando em uma proposta que guarda pouquíssimas semelhanças com a ideia original (SAMBRICIO, 2004, p. 28–48).

Estas mudanças se deram como uma estratégia muito bem calculada de atualização da empresa e de sua proposta urbanística/arquitetônica, ou seja, de seu **produto**, adequando-o ao gosto dos consumidores e aos princípios urbanísticos mais difundidos à época. Não deixa, portanto, de se tratar de uma estratégia empresarial, com a finalidade de repaginar a imagem da CMU diante de seu mercado consumidor e de ampliar os lucros da companhia.

Apesar da venda e desmembramento da Companhia em 1940⁷ e da decadência que a parte construída da cidade linear de Madri⁸ sofreu naquele momento, a ideia do planejamento urbano linear foi extremamente influente no pensamento urbanístico do século XX, como mostra o trabalho de George Collins (COLLINS, 1968, p.56-85). A divulgação da cidade linear se deu tanto pelos diversos escritos de Soria y Mata, quanto pelos trabalhos de dois de seus principais colaboradores: o espanhol Hillarión González Del Castillo e o francês Georges Benoit-Lévy, que levaram a concepção de cidade linear para outros países e contextos⁹.

A ideia de cidade linear prosperou como modelo urbanístico, enquanto a CMU definiu até a beira da falência. Mas o insucesso da empresa não invalida duas leituras importantes. Primeiro, de que a CMU atuou, ainda que com maior ênfase durante a gestão de Soria y Mata, orientada por uma proposta urbanística pautada pela dispersão, tanto no sentido de espraiamento espacial da urbanização por extensos territórios, quanto no sentido de promover uma expansão urbana descolada e distanciada do núcleo existente, com certo nível dependência, em terras rurais, mais baratas e passíveis de viabilizar lucros maiores. Segundo, de que a CMU tinha como objetivo

⁷ Ano em que a empresa foi vendida a Manuel Pereña Salvatella, que a desmembra e revende parcialmente (COLLINS, 1968, p. 50–51).

⁸ A parte edificada da Ciudad Lineal encontra-se atualmente ocupada, tendo sido incorporada na malha urbana da Madri com a expansão da cidade durante o século XX.

⁹ Benoit-Lévy foi, inclusive, responsável pela fundação da Association Internationale des Cités-jardins Lineaires em Paris (COLLINS, 1968).

Figura 13. Artigo sobre a casa de campo norte-americana. Fonte: LÓPEZ, 1909, p. 1.

sobreviver no mercado imobiliário, produzir lucro para seus acionistas e atrair o maior número de compradores e investidores possível, como qualquer outra empresa urbanizadora. O que transparece desta análise são as ricas e diversificadas estratégias empresariais da *Compañía Madrileña de Urbanización* de difusão de uma proposta urbanística, de propaganda comercial, de uso de concessões de serviços públicos para benefício próprio e de adequação às mudanças de demanda do mercado consumidor, inclusive quanto ao “estilo arquitetônico” e às premissas mais “fundamentais” da ideia de cidade linear.

A partir destas conclusões, algumas perguntas se colocam. Seria possível relacionar a atuação da CMU e suas estratégias àquelas das empresas ligadas à construção da primeira *garden city*? E ainda, mais diretamente relacionado ao objeto desta tese, seria possível considerar que parte destas estratégias permaneceu na ação urbanizadora da *Alphaville Urbanismo S.A.*?

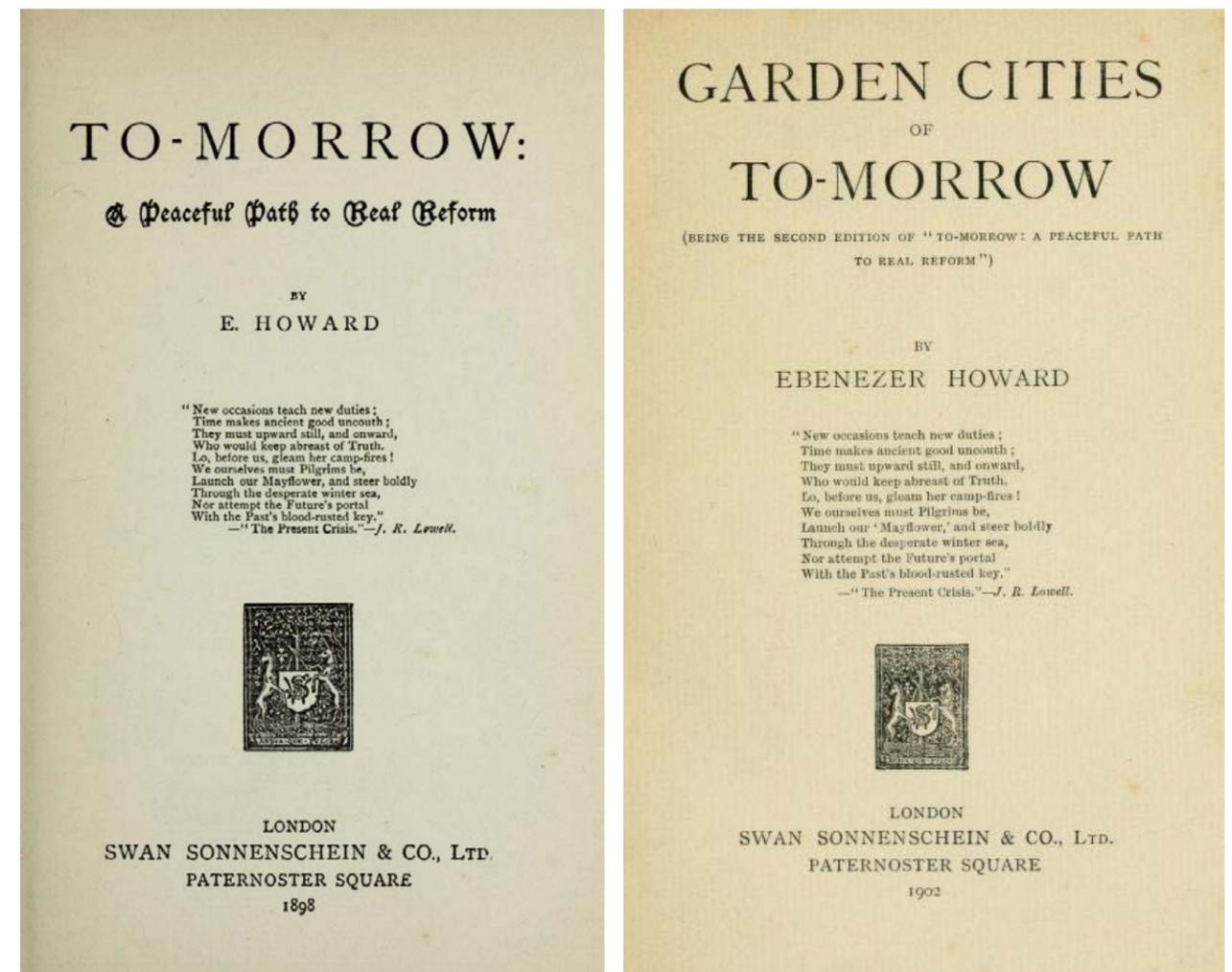
A Garden Cities Association e a dispersão controlada

Uma das propostas de descentralização mais influentes no século XIX e XX foi a cidade-jardim proposta pelo taquígrafo Ebenezer Howard, detalhadamente explicada em seus livros *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform* (1898) e *Garden Cities of Tomorrow* (1902), onde o autor defendia veementemente a urbanização de baixa densidade como solução aos problemas da cidade industrial.

Howard identificou como questão central de sua proposta deter a migração campo-cidade, “restituir as pessoas ao campo”, unindo “atrativos” urbanos e rurais nesta nova forma, a “cidade-campo”, ou cidade-jardim. A “cidade-campo” funcionaria como um ímã, agregando as vantagens do campo e da cidade em uma terceira via que “assegure a combinação perfeita de todas as vantagens da mais intensa e ativa vida urbana com toda a beleza e prazeres do campo na mais perfeita harmonia” (HOWARD, 1996, p. 108). Vantagens que ele cristalizou em uma das imagens mais icônicas da história do urbanismo, o diagrama dos Três Ímãs, onde lêem-se as qualidades da cidade-campo:

(...) a beleza da natureza; oportunidades sociais; campos e parques de fácil acesso; aluguéis baixos e salários altos; impostos baixos; muito

Figura 14. Contracapas das edições de 1898 e 1902. Fonte: HOWARD, 1898, 1902.



o que fazer; preços baixos; nenhuma exploração; oportunidades para empreendimentos; afluxo de capital; ar e água puros; boa drenagem; residências e jardins esplendidos; ausência de poluição e cortiços; liberdade e cooperação” (HOWARD, 1996, p. 109).

Estas qualidades seriam alcançadas a partir de uma transformação multidimensional da cidade. A proposta não se resumia à definição de parâmetros urbanísticos e arquitetônicos, indo além e sugerindo uma organização social cooperativa para gerir a nova cidade, organização que socializaria os lucros e dividendos da produção local, que não se resumiria à indústria e serviços, mas incluiria a produção agrícola na dinâmica urbana. Esta proposta coletivista de gestão urbana intencionava o fim gradual da concentração da propriedade da terra nas mãos de poucos (mas não o fim da propriedade privada), aspecto considerado por Howard como “a raiz de todos os problemas”, o que aproximou a cidade-jardim das propostas urbanas utópicas, como bem argumenta Robert Fishman, em seu livro *Urban Utopias of the Twentieth Century* (1982, p. 40-51).

Na cidade-jardim de Howard a dispersão se configura tanto como plano urbanístico quanto como solução de planejamento territorial, como podemos atestar na descrição espacial da cidade-jardim ideal. Esta dispunha de cerca de 2.400 hectares, dos quais apenas um sexto se destinava à área urbana, mais adensada, onde se localizavam os principais equipamentos públicos e de serviços e as habitações. Em torno desta área, estavam as fábricas, armazéns, laticínios, mercados e demais instalações de produção. O restante da área se destinava à produção agrícola. Com população entre 30 e 32 mil habitantes, a densidade na área habitacional estaria em torno de apenas 75 habitantes por hectare, dispostos em lotes unifamiliares de diversos tamanhos, tendo o lote mínimo 180m² e o lote médio 240m². Esta é a dimensão do plano urbanístico, onde a dispersão se apresentava na definição de baixas densidades populacionais, por meio da defesa incontestada da habitação unifamiliar como única tipologia capaz de oferecer ampla qualidade de vida, aliando a desejada privacidade do lar e da vida familiar a uma relação franca e direta com espaços livres e arborizados¹⁰.

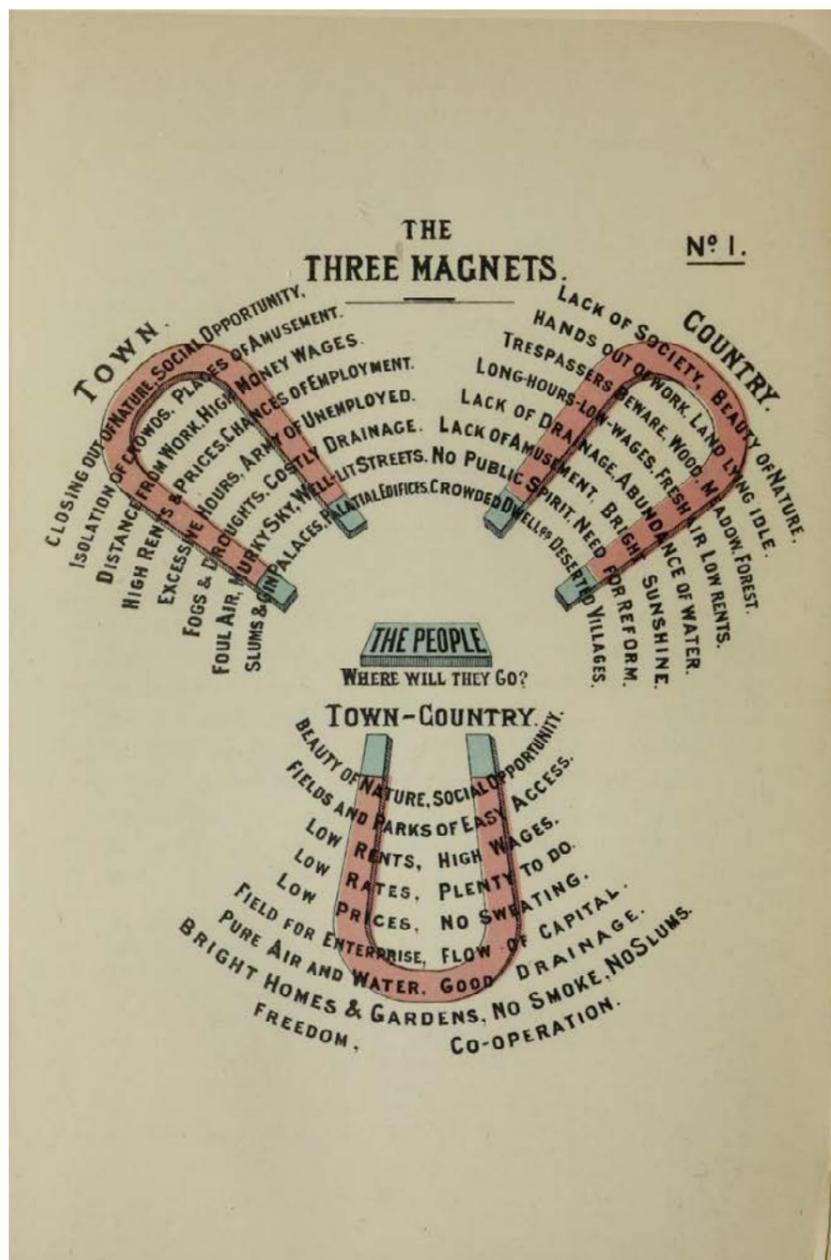


Figura 15. Diagrama dos Três Ímãs, 1898. Fonte: HOWARD, 1898, contracapa.

¹⁰ Importante notar que, apesar da baixa densidade, os lotes propostos são pequenos em comparação aos dos subúrbios contemporâneos, e teriam frentes também muito menores (apenas 6,10 metros, menos que o exigido pela legislação brasileira atual, que é de 10 metros de frente). Esta configuração seria, certamente, muito mais dinâmica e variada do que aquela encontrada nos subúrbios de classe média de hoje.

Para além das definições de tipologias e densidades, os limites físico e demográfico da cidade aparecem como uma resposta ao crescimento desmedido da cidade no século XIX. No entanto, esta limitação trazia consigo implicações de ordem regional. Segundo Fishman, Howard compreendia que uma cidade de 30.000 habitantes não seria capaz de gerar dinâmica suficiente para garantir autonomia em relação a outros núcleos urbanos, como de fato não gerou (FISHMAN, 1982, p.50). A solução foi propor uma organização territorial polinucleada, onde uma cidade-jardim poderia estar conectada a outras, e estas, por sua vez, ligadas a uma cidade central de maior porte, como demonstrado no diagrama apresentado em To-morrow (1898).

Na segunda edição do livro, em 1902, Howard apresenta outro diagrama, menos complexo, mas ainda ilustrando bem a organização polinucleada e bem conectada da rede de cidades. Howard apresenta o diagrama da configuração esquemática de um “agrupamentos de cidades”¹¹ que, para ele, era “um desenvolvimento posterior que deve inevitavelmente seguir” a construção de uma cidade jardim [grifo nosso] (HOWARD, 1898, p. 130)¹². Na descrição do agrupamento de cidades, Howard estabeleceu um claro princípio de cidades-satélites¹³, onde núcleos menores, mas minimamente autônomos, gravitam em torno de uma “cidade central”, todos fortemente conectados por um sistema de transporte ferroviário, aquaviário e rodoviário, numa configuração de dispersão territorial pautada pelo controle do crescimento urbano e pela proximidade com o campo.

Depreende-se do diagrama a ideia de que uma cidade cuidadosamente planejada leva à ideia de um agrupamento de cidades cuidadosamente planejado, projetado para que cada morador de uma cidade de comparativamente menor população tenha acesso a um bem idealizado sistema de ferrovias, aquavias e rodovias, gozando de comunicação fácil, rápida e barata com a grande aglomeração de população, para que as vantagens que uma grande cidade apresenta na mais alta forma de vida corporativa esteja ao alcance de todos, e ainda assim que cada cidadão daquela destinada a ser a cidade mais bela do mundo

¹¹ Howard os nomeia “town clusters” (HOWARD, 1898, p. 130).

¹² Tradução da autora. No original: “(...) the later development which must inevitably follow” (HOWARD, 1898, p. 130).

¹³ Ainda que um conceito mais definido de organização territorial em cidades-satélites viesse a ser formulado apenas alguns anos mais tarde, em 1925, por Charles Benjamin Purdom (PURDOM, 1925).

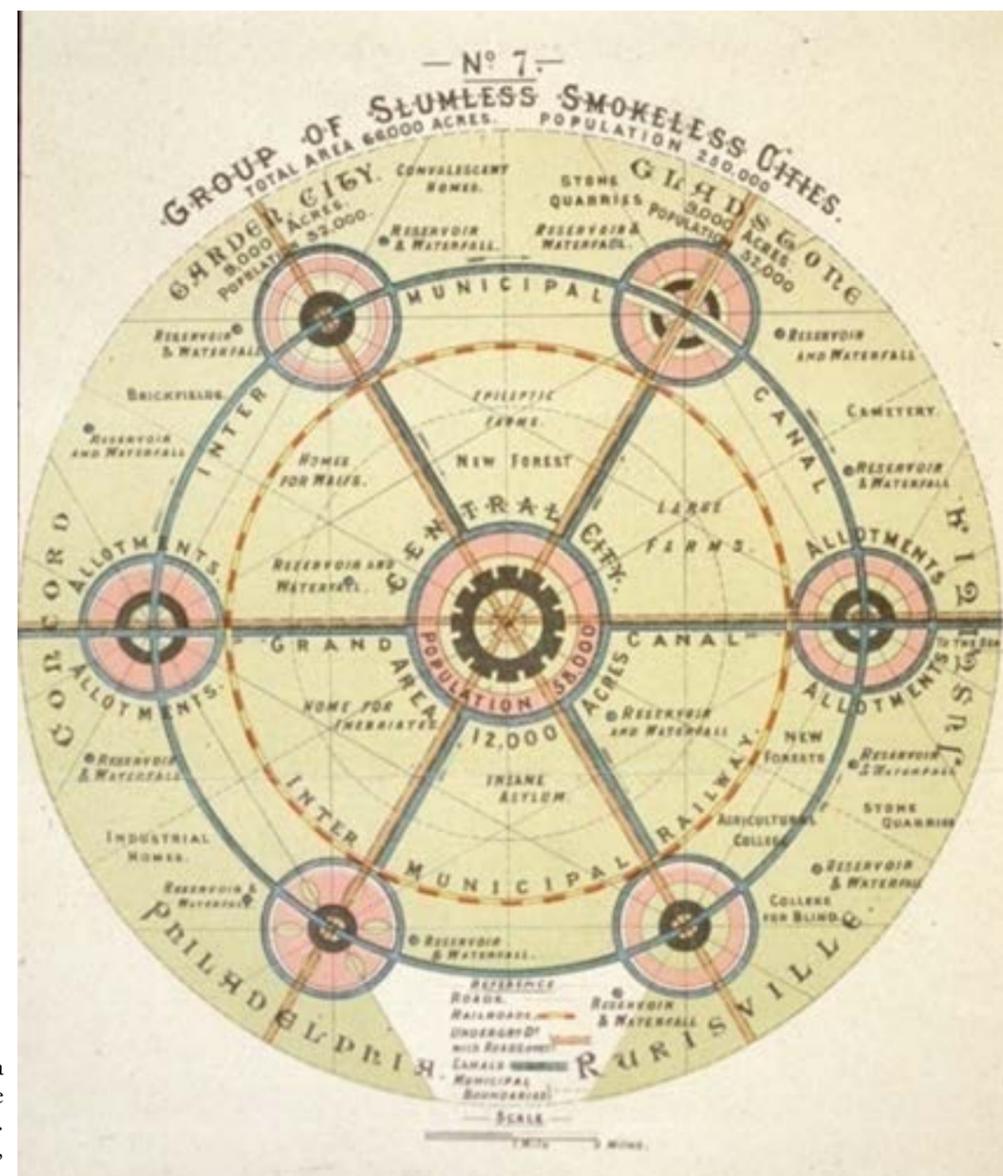


Figura 16. Diagrama de Grupo de Cidades-jardim. Fonte: (HOWARD, 1902, p. 130).

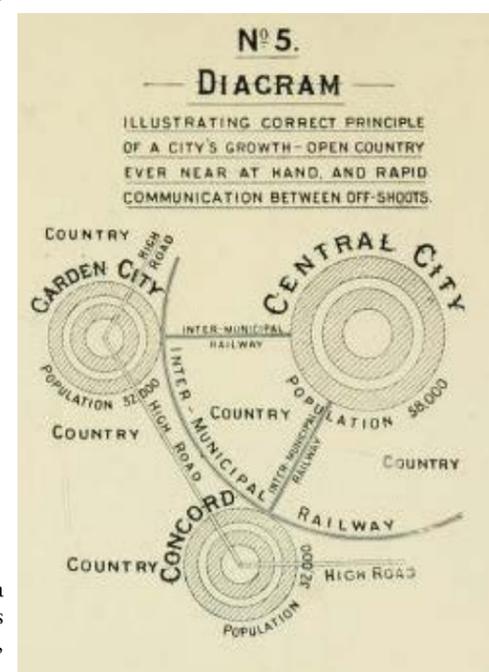


Figura 17. Diagrama da rede de cidades-jardim. Fonte: Howard, 1902, p. 128.

possa viver em uma região de ar puro e distante apenas alguns minutos de caminhada do campo¹⁴ (HOWARD, 1898, p. 131).

Tão importante quanto a proposta de Howard de uma malha urbana menos adensada, é sua proposta de desenvolvimento territorial disperso, e que ainda hoje é retomada como princípio de organização territorial eficiente, contraposto ao crescimento contínuo da cidade. O polinucleamento integrado, ou seja, a composição de núcleos urbanos separados fisicamente, mas interligados economicamente, socialmente, culturalmente, é uma organização essencialmente dispersa, baseada na noção de que a cidade não deve crescer infinitamente; deve ser limitada e, conforme a necessidade, outro núcleo deve ser construído. Ainda que a proposta de Howard se preocupasse muito mais com o detalhamento da configuração urbana e social dos núcleos e com a limitação do seu crescimento físico e populacional, a dispersão urbana é, de fato, resultado direto desta organização contida, e é por este desdobramento que a ideia de cidade jardim se insere nesta narrativa.

Apesar de toda a riqueza da proposta de Howard, a publicação do seu primeiro livro recebeu pouca atenção do público. Assim, Howard empenhou-se em uma forte campanha de divulgação de suas ideias, aproximando-se de pessoas que pudessem auxiliá-lo a propagá-las e, principalmente, financiá-las. Howard palestrava nos mais diversos locais: cooperativas, igrejas, clubes de debate, sindicatos, “em qualquer grupo que pagasse sua passagem de trem e proviesse uma noite de hospedagem, ele pregaria o “Gospel da Cidade-jardim”, sob o título “A Cidade Ideal Viabilizada: uma palestra ilustrada com lâminas iluminadas” (FISHMAN, 1982, p. 25). O trabalho de divulgar a proposta foi intenso e bastante profícuo: já em 1899 fundou-se a *Garden City Association* (renomeada *Town and Country Planning Association*, em 1909, atuante até os dias de hoje na Inglaterra), e apenas cinco anos depois de *Tomorrow*, iniciavam-se as construções da

¹⁴ Tradução da autora. No original: It will be seen from the drawing that the idea of a carefully-planned town lends itself readily to the idea of a carefully-planned cluster of towns, so designed that each dweller in a town of comparatively small population is afforded by a well-devised system of railways, waterways, and roads, the enjoyment of easy, rapid, and cheap communication with a large aggregate of the population, so that the advantages which a large city presents in the higher form of corporate life may be within the reach of all, and yet each citizen of what is destined to be the most beautiful city in the world may dwell in a region of pure air and be within a very few minutes' walk of the country (HOWARD, 1902, p. 131).

primeira cidade-jardim, projetada pelos urbanistas ingleses Raymond Unwin e Barry Parker: Letchworth, a 40 quilômetros de Londres.

No entanto, há mais detalhes importantes para esta pesquisa neste percurso do que apenas o sucesso de Howard. Das ideias utópicas do taquígrafo até a realização da primeira cidade jardim, há uma rica costura de relações sociais, de interesses e de negócios, cuja análise permite interpretar a *garden city* para além de uma proposta de dispersão urbana, conforme já discutido neste capítulo, mas que também guarda uma faceta de empreendimento de urbanização, desenvolvido dentro de uma perspectiva empresarial.

Se as bases teóricas que influenciaram Howard a pensar a cidade jardim foram anarquistas e ligadas ao social-radicalismo¹⁵, elas foram gradativamente abandonadas no percurso desde a publicação de *Tomorrow* até a construção efetiva da primeira cidade jardim. Na verdade, o abandono daquelas premissas político-filosóficas socialistas foi necessário para que Howard reunisse os recursos financeiros para tirar seus planos do papel, ou melhor, para que Howard conseguisse convencer ricos empresários capitalistas liberais a investir na construção de uma nova cidade. Em 1892, Howard se aproximou de um grupo de seguidores de Bellamy, que pretendiam construir uma comunidade alternativa conforme o livro. No entanto, o grupo não tinha recursos suficientes, e o esquema de Howard diferia demais do proposto por Bellamy (FISHMAN, 1982, p. 53–54). Howard passaria os próximos cinco anos tentando publicar seu livro, o que só aconteceria em 1898. Neste ínterim, Howard se ligaria a um grupo radical de reforma agrária, o *Land Nationalisation Society*, fundado em 1881 por Alfred Russel Wallace. Howard ficou bastante próximo de Wallace, quem, por sua vez, encampou a proposta de cidade jardim, pois, apesar de ser favorável à reforma agrária, não defendia uma revolução social. Era neste ponto que a cidade jardim se encaixava perfeitamente:

¹⁵ Segundo Fishman (1982) e Andrade (1998), Howard foi profundamente influenciado pelo anarquista russo Piotr Kropotkin, cujos artigos eram publicados com frequência no jornal londrino *The Nineteenth Century* entre 1888 e 1890, os quais, certamente, eram de conhecimento de Howard. Outro livro influente no trabalho de Howard, e por ele explicitamente citado, é *Looking Backward*, de Edward Bellamy, uma profunda crítica ao capitalismo industrial vigente que apresentava uma sociedade alternativa.

melhor divisão de terras, porém, dentro de um sistema capitalista, protetor da propriedade privada (FISHMAN, 1982, p. 55–56).

Em 10 de junho de 1899, fundou-se a *Garden Cities Association*, que funcionou dentro do escritório do *Land Nationalisation Society*. Apesar deste avanço e do esforço publicitário de Howard, ainda não haviam aparecido os mecenas dispostos a financiar a empreitada. Isto perdurou até 1901, quando Howard recebeu apoio de Ralph Neville, importante advogado inglês que iria angariar financiadores para o projeto, enquanto “refinava” a proposta da cidade jardim, expurgando-a de seus princípios comunitaristas e adequando-a a uma visão liberal de empreendimento, tornando-a, assim, palatável aos filantropos enriquecidos e seu desejo por uma solução que acalmasse os ânimos citadinos. Fishman sintetiza muito bem esta transformação:

Pelas mãos firmes de Neville o *Garden Cities Movement* ganhou o mundo: longe dos lotados palanques do radicalismo inglês para dentro das salas de projeto do liberalismo inglês (FISHMAN, 1982, p. 58).

E acrescenta:

Os “homens pequenos” a quem Howard tinha originalmente dirigido a cidade jardim não estavam mais lá. Ao seu lado estavam dois milionários, e na sua frente estavam funcionários do governo. Nenhum destes grupos queria saber de comunidades cooperativas ou de mudanças sociais radicais. Eles viam a cidade jardim como um meio plausível e econômico de aliviar a superlotação urbana. Desde já o projeto da cidade jardim se separava do seu propósito inicial; a ampla coalizão radical imaginada por Howard foi estreitada e reorientada para uma elite de notáveis e burocratas. A Cidade Jardim estava obtendo sucesso não como movimento social, mas como um movimento de planejamento.

Howard não protestou contra estas tendências, em parte porque ele não tinha escolha, em parte porque ele acreditava que assim que uma Cidade Jardim fosse realmente construída, seu exemplo iria inspirar o amplo apoio que ele havia inicialmente buscado. O essencial era construir o primeiro modelo (...) (FISHMAN, 1982, p. 62).

Em dezembro de 1901, a Garden Cities Association aprovou a formação da *Garden City Pioneer Company*, empresa organizada para levantar fundos para a construção e aquisição da gleba para Letchworth. Em junho de 1903 foi registrada a *First Garden City Ltd.*, empresa criada para gerenciar a obra e implantação da cidade (FISHMAN, 1982). A *First Garden City Ltd.* era uma empresa com fins lucrativos, cujas ações foram vendidas com a promessa de um retorno de até 5% ao ano para os investidores. Como a venda das ações foi muito lenta – da

esperada renda de \$300.000, a companhia havia captado apenas metade disso em três anos, e gastou \$600.000 com a implantação de infraestrutura – e os esperados subsídios governamentais não se efetivaram, não foi possível implementar a construção de casas populares para os trabalhadores mais pobres, como esperava Howard. Muitas pessoas que trabalhavam nas fábricas de Letchworth “não conseguiam pagar os aluguéis, e acabaram usando bicicletas para se deslocar de seus apartamentos, localizados em cidades antigas para além do Cinturão Agrário, até o trabalho” (FISHMAN, 1982, p. 73–75).

A utopia da Garden City foi reduzida, com aval do próprio Howard, a uma experiência urbanística controlada por uma empresa urbanizadora e, posteriormente, reproduzida em outros contextos urbanos e empresariais. Os arquitetos ingleses Raymond Unwin e Barry Parker tiveram papel fundamental na propagação e defesa dos princípios formais da cidade-jardim por meio de seus projetos e escritos, os últimos desenvolvidos mais profusamente por Unwin. Além do conhecido livro *Town Planning in Practice*, de 1909, Unwin escreveu, em 1912, um interessante panfleto intitulado *Nothing Gained by Overcrowding! How the Garden City type may benefit both owner and occupier* (Nada se ganha com a Superlotação! Como a tipologia da Cidade Jardim pode beneficiar tanto o proprietário quanto o morador), que ilustra como esses princípios de uma rede urbana dispersa, porém, controlada, foram interpretados e difundidos.

Unwin partiu do entendimento de que o limite ao crescimento, a proximidade à “natureza” e a relação proporcionada entre área construída e área livre são elementos essenciais ao bom planejamento urbano. Ao mesmo tempo, confirmou a importância da limitação ao crescimento populacional de cada cidade e ratificou a estratégia proposta por Howard de expansão urbana por meio de agrupamentos de subúrbios separados entre si e da cidade existente, do que decorreria uma configuração metropolitana dispersa.

Se julga-se necessário limitar o tamanho de uma nova cidade como Letchworth para algo em torno de 35.000 pessoas e planejar um cinturão agricultável para intervir entre esta cidade e as cidadelas federadas que poderão brotar ao redor dela, é certamente mais desejável fazer alguns esforços para assegurar cinturões de espaços abertos ao redor das cidades existentes e encorajar seu desenvolvimento por meio de subúrbios separados agrupados em torno de algum centro e apartados da cidade existente pelo mínimo de terreno aberto para garantir o ar fresco, recreação e contato com a natureza. Este aspecto federal, se

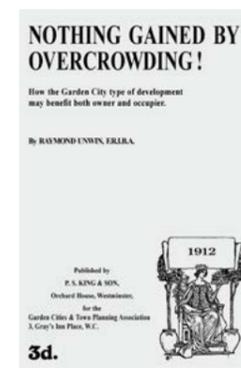


Figura 18. Capa do folheto. Fonte: Unwin, 1912.

assim podemos nominá-lo, do desenvolvimento das cidades tem a grande vantagem de expressar de forma clara a organização natural de uma grande comunidade¹⁶(UNWIN, 1912, p. 2).

No panfleto, Unwin reforçou a relação entre o limite populacional e a noção de “organização comunitária”, partindo do princípio de que a “cooperação individual efetiva está limitada a um número pequeno de pessoas que possuam conhecimento interpessoal imediato umas das outras e relações pessoais constantes” (UNWIN, 1912, p. 2). Ou seja, uma comunidade possuiria um limite máximo de pessoas, sendo efetiva caso as pessoas que a compõe realmente se conhecessem; daí a necessidade de se limitar o tamanho de uma cidade a um número máximo de pequenos grupos, que viabilizem a permanência de relações pessoais na escala urbana. Unwin fundamentou a limitação populacional de uma cidade como parâmetro primordial para a retomada de uma noção de comunidade diluída pelo hiper crescimento urbano e a consequente impessoalidade das relações sociais modernas. Nesta visão, a dispersão da sociedade urbana em cidades-jardins menores era também uma tentativa de manter uma escala de sociabilidades pré-industrial.

Unwin e Parker projetaram e construíram profusamente, aplicando os princípios da cidade jardim em projetos majoritariamente voltados à construção de bairros residenciais suburbanos e não de cidades de fato, complexas e multifuncionais. Ainda assim, a cidade-jardim e os subúrbios-jardim consolidaram um modelo de urbanização entusiasta do controle do crescimento urbano e da baixa densidade para os padrões da sua época. No entanto, a cidade-jardim proposta inicialmente por Howard era imbuída de profundo caráter social, aspecto que não pode ser menosprezado na sua interpretação, e que demarca uma diferença crucial entre ambos. Para Dacio Ottoni, o subúrbio-jardim

¹⁶ Tradução livre da autora. No original: “If it is deemed desirable to limit the size of a new town like Letchworth to something like 35,000 people and to plan for an agricultural belt to intervene between this town and the federated townlets which may be permitted to spring up around it, surely it is still more desirable to make some effort to secure definite belts of open space around existing towns and to encourage their development by means of detached suburbs grouped around some centre and separated from the existing town by at least sufficient open ground to provide for fresh air, recreation and contact with growing nature. This federal aspect, if we may so term it, of town development has the great advantage of expressing in outward form the natural organisation of a large community.

foi uma interpretação unilateral e parcial dos pensamentos e realizações de Howard, reduzido “basicamente ao uso do verde e ao desenho sinuoso das suas vias”, além de restringir-se apenas ao uso residencial, desconsiderando a autossuficiência mínima necessária ao funcionamento de uma cidade-jardim (OTTONI, 1996, p. 82). No entanto, uma questão importante que o autor não considera em seu estudo sobre a cidade jardim é que o próprio Howard foi responsável por despir sua proposta urbanística de qualquer conteúdo utópico coletivista, articulando-se com grandes mecenas de suas ideias e aceitando construir Letchworth por meio de empresas urbanizadoras que visavam o lucro.

O ideário da cidade jardim também informará o pensamento e a atuação prática sobre a expansão urbana no Brasil, onde a ação de empresas urbanizadoras será fundamental para a construção da ideia (e da configuração espacial) da dispersão. Um caso emblemático desta confluência se apresenta na história da *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*, a *Cia. City*, cuja atuação revisitaremos para destacar os principais pontos de aproximação com o percurso historiográfico desta tese: empresas urbanizadoras que auxiliaram na difusão do ideário de dispersão urbana. Assim, nos voltamos à *City* e aos princípios da expansão urbana da capital paulistana, para identificarmos ali a definição de um modus de atuação de empresas urbanizadoras que perseverou e permaneceu vigente na construção da cidade no Brasil.

A City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited e a difusão do subúrbio-jardim no Brasil

A ação urbanizadora da *Compañía Madrileña de Urbanización*, da *Garden City Pioneer Company* e da *First Garden City Ltd.*, e da *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*

se relacionam, como mostraremos neste capítulo, no que tange a configuração dispersa de suas proposições e realizações. Porém, enquanto a *Compañía Madrileña de Urbanización* realizou a Ciudad Linear separada de Madri, como uma cidade “completa” que durante parte significativa da existência da empresa se propôs autônoma, e Letchwoth foi ainda mais adiante, realizando sua autonomia e independência em relação a outros grandes centros urbanos consolidados da Inglaterra à época, a experiência urbanizadora da *Cia. City* não foi tão ampla nem tão independente. A *City* restringiu sua atuação à construção de bairros majoritariamente residenciais e, portanto, complementares à cidade de São Paulo, que sempre dependeram e responderam a questões urbanísticas, sociais e econômicas daquela cidade. Assim, diferentemente da análise que empreendemos para a empresa espanhola e para as empresas inglesas, a análise da atuação da *City* depende da compreensão do processo de urbanização da capital paulista na virada do século XIX para o XX, quando se organizou o contexto que levará à construção do Jardim América e loteamentos posteriores. Por sua vez, o processo de urbanização de São Paulo no início do século XX está relacionado à condição econômica e à industrialização do Brasil naquele momento, contexto que também percorreremos, ainda que brevemente.

Por séculos o Brasil foi um país essencialmente agrário. De 1530 a 1720, a rede urbana brasileira era composta por 63 vilas e oito cidades (SANTOS, 2005). Seguindo a tradição produtiva herdada da colônia, a economia brasileira do século XIX se baseava na exportação de produtos primários para os países centrais, com destaque para o açúcar e o café. Segundo Maria da Conceição Tavares, o Brasil, assim como todos os países latino-americanos, tinha seu processo econômico “voltado para fora”, onde as exportações eram o principal componente da Renda Nacional e o setor exportador era “o centro dinâmico de toda a economia, (...) dando lugar a um processo de urbanização mais ou menos intenso ao longo do qual iam estabelecendo as chamadas indústrias de bens de consumo interno” (TAVARES, 1973, p. 30). Esta indústria era caracterizada pela baixa tecnologia e pela dependência de equipamentos e maquinário importados para funcionar. De qualquer forma, foi significativo o crescimento do número de estabelecimentos industriais registrados entre 1907 e 1920, como mostra a tabela a seguir.

Tabela 1. Estabelecimentos na Indústria - 1907 – 1920.

PERÍODO	ESTABELECEMENTOS
1907	3.258
1912	9.475
1920	13.336

Fonte: IBGE, 2007.

Porém, essa atividade industrial anterior a 1930, somada à produção agrícola para consumo interno não eram capazes de gerar um mercado interno dinâmico e suficientemente robusto a ponto de reduzir a importância da produção de bens primários para exportação, que permanecia como principal setor da economia brasileira, permanecendo também rural a nossa população. Como a indústria interna também não era capaz de atender às demandas de consumo do mercado brasileiro, muito menos de produção de bens de capital, aprofundou-se a influência da economia externa nos desígnios da economia interna e ampliou-se a rede de dependência em relação às economias centrais. O Brasil era, portanto, totalmente dependente das condições político-econômicas externas. Importava as crises estrangeiras e era muito vulnerável às flutuações dos preços internacionais de seus poucos produtos exportados. A industrialização existia, mas era muito insipiente, e o país dependia da importação de vários produtos. Este modelo frágil entrou em colapso depois da crise de 1929, e foi profundamente revisto na década seguinte com a chegada de Getúlio Vargas à presidência.

Luiz Pereira identifica três elementos deste momento histórico da formação econômico-social capitalista do Brasil que levaram à “grande crise” dos anos 1930: 1) expansão da estrutura qualitativa e quantitativa do padrão de consumo da sociedade urbana brasileira: aumenta o número de consumidores, migrantes para as cidades, enquanto se diversifica a variedade de produtos manufaturados consumidos (importados, especialmente); 2) esta alteração no padrão de consumo implicava na obtenção de certa renda-salário que permitisse a participação no mercado de consumo estabelecido, pressionando por uma expansão do mercado de trabalho (mais vagas) e por aumento de salários (mais renda); 3) incapacidade do sistema de produção interno

de atender às novas demandas de consumo, somada à incapacidade do mercado interno de expandir a oferta de vagas e as expectativas de renda, e a incapacidade da economia de importar na quantidade e variedade demandadas pela nova estrutura de consumo (PEREIRA, 1965, p. 85). Esta conjuntura somada à crise prolongada dos anos 1930 na Europa implicou em drástica redução das exportações de produtos agrícolas, diminuindo a capacidade de importação do Brasil e dos demais países da América Latina em condições semelhantes (TAVARES, 1973). A inflação veio como consequência desta diminuição nas exportações, aumentando ainda mais o custo de vida, gerando grande insatisfação na população e condicionando o cenário socioeconômico favorável à Revolução de 1930 (PEREIRA 1965, p. 86-87).

Vargas foi responsável pela política econômica de substituição de importações baseada na proteção do mercado interno, restringindo e controlando as importações como forma de incentivar a diversificação do parque industrial interno por meio da elevação da taxa de câmbio, e compra de excedente e estoques de produtos agrícolas cujo consumo externo caíra vertiginosamente, com destaque para o café (TAVARES, 1973, p. 33). Desta feita, buscava-se incentivar a produção interna de grande parte dos produtos até então importados, o que de fato aconteceu, e com grande velocidade, como mostra o aumento do pessoal empregado na indústria daquele período.

Tabela 2. Pessoal Empregado na Indústria - 1907 – 1959.

PERÍODO	PESSOAL EMPREGADO
1907	151.841
1912	144.520
1920	275.512
1939	851.755
1949	1.346.423
1959	1.799.376

Fonte: IBGE, 2007.

São Paulo foi a cidade brasileira que mais se industrializou e cresceu no início século XX, especialmente a partir da política econômica de Vargas, tanto em termos de população quanto em termos territoriais (CANO, [1988] 2011). No entanto, é importante destacar que a industrialização não foi o único catalisador do crescimento de São Paulo, que também foi promovido por outros fatores, como “o ininterrupto

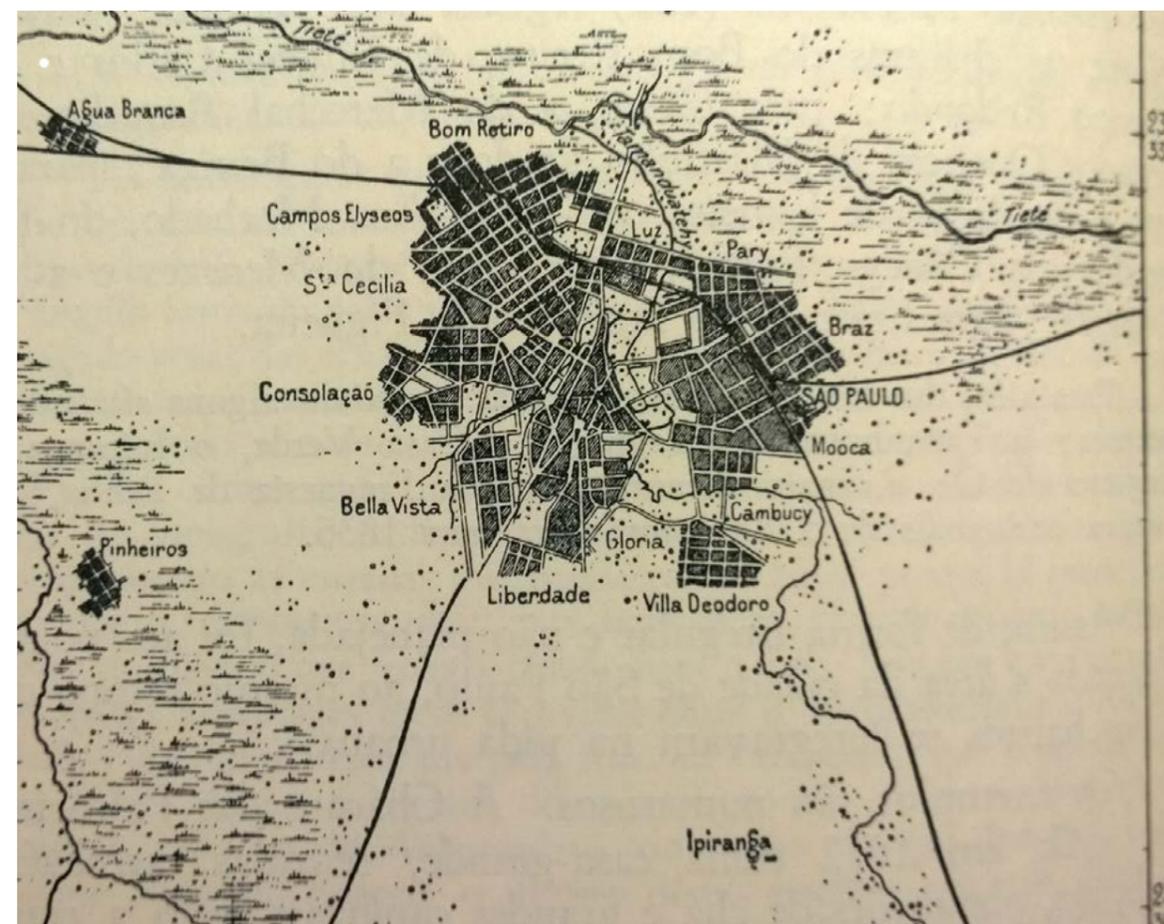


Figura 19. - São Paulo ao iniciar-se a década de 1890-1900. Fonte: PETRONE, 1958.

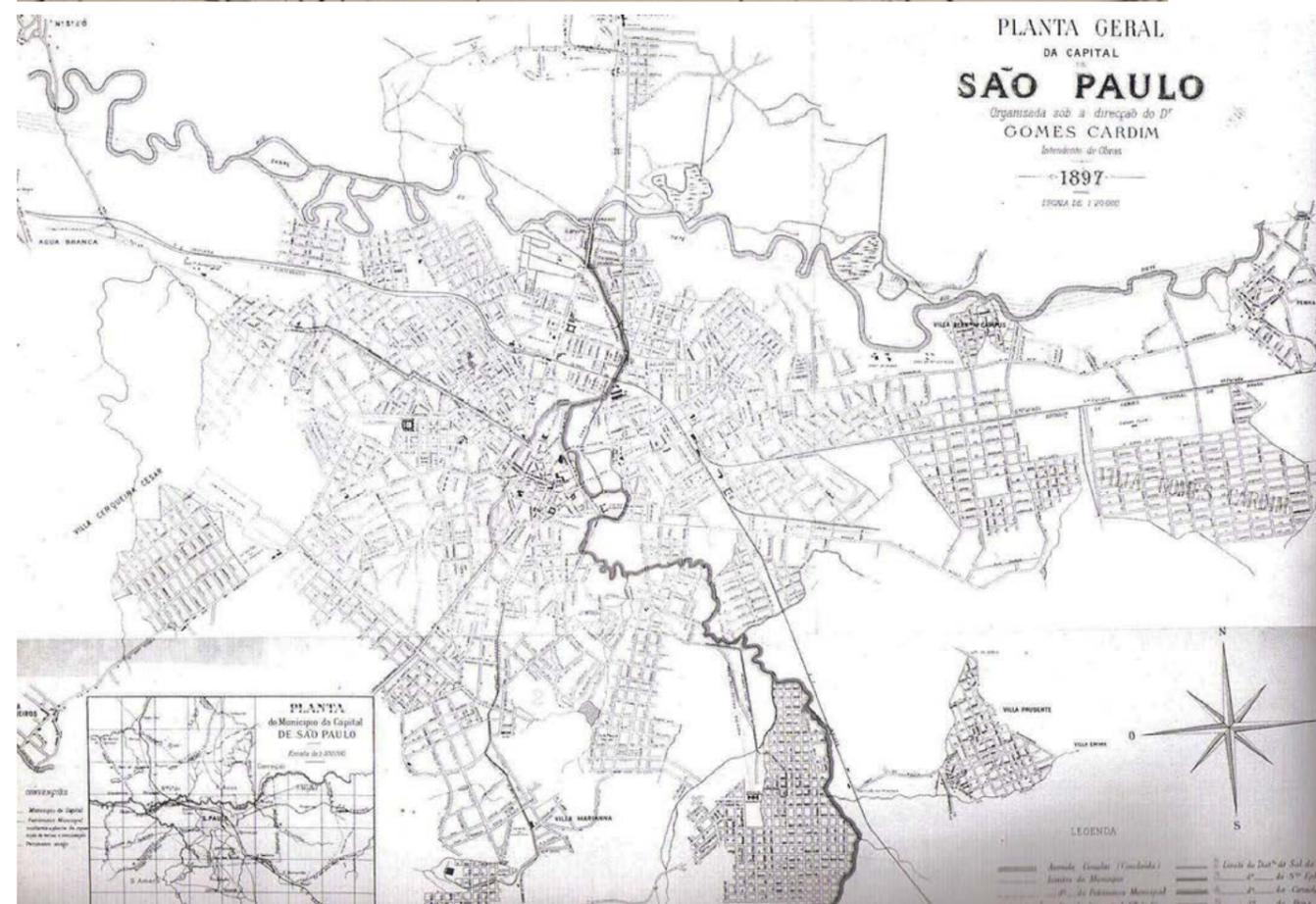


Figura 20. São Paulo na primeira década do século XX. Fonte: ACKEL, CAMPOS, 2002, p. 18.

desenvolvimento econômico do Estado, que lhe assegurou [a São Paulo] a liderança dentro do país”; o desenvolvimento da função comercial; e a importância político-administrativa avinda da condição de capital estadual (PETRONE; PENTEADO, 1958, p. 110). As mudanças na malha urbana foram significativas e são notórias na comparação entre mapas da última década dos 1800 e das primeiras décadas do século XX.

Até 1880, São Paulo manteve-se “enclausurado na colina histórica” (PETRONE, 1958, p.89). A partir de então, o crescimento populacional e o aumento da atividade industrial implicam na expansão da malha urbana para além destas barreiras geográficas, com o aparecimento de diversos bairros operários e bairros residenciais da elite cafeeira. Pasquale Petrone afirma, ainda, que até 1920 São Paulo parecia ser formada por “duas cidades distintas”, separadas pela várzea do Tamanduateí: “De um lado, apareciam o velho centro e os bairros das zonas Oeste, Sudoeste e Sul; de outro lado, o Brás e seus prolongamentos no rumo de Leste” (PETRONE, 1958, p.115)¹⁷.

A população da cidade de São Paulo, que em 1872 era de apenas 31.385 habitantes, mais que dobra em apenas 18 anos, passando para 64.934 habitantes em 1890. A partir da virada do século, o crescimento é exponencial: 239.820 habitantes em 1900, 579.033 em 1920, 1.326.261 habitantes em 1940, 2.198.096 em 1950, chegando a 3.781.446 em 1960 (IBGE, 2014). Este crescimento e suas consequências sociais, econômicas e urbanísticas suscitaram, desde o primeiro momento em que foram percebidos, um intenso debate no campo urbanístico a procura de soluções para os novos problemas da cidade, bem como para seu “embelezamento”.

As primeiras intervenções urbanísticas na cidade de São Paulo se inserem dentro do que Maria Cristina Leme define como o primeiro período da formação do pensamento urbanístico no Brasil, onde “foram propostos e realizados melhoramentos localizados em partes das cidades” (LEME, 1999, p. 22). Os planos de melhoramentos responderam às questões mais prementes nas cidades em crescimento no início do século XX, dentre as quais São Paulo se destacava pela velocidade acelerada de

acréscimo populacional e de urbanização. Incluíam obras de saneamento e abastecimento de água, alargamento e abertura de ruas e avenidas para permitir a circulação dos bondes, projetos de ajardinamento de parques e praças, e elaboração de legislação urbanística, e tinham as intervenções em Paris e Viena como importantes referências (LEME, 1999, p.23). Estes planos foram importantes na medida em que iniciaram a construção de um debate em torno da temática urbana em São Paulo, incluindo profissionais e legisladores, mas também conjugando interesses de companhias estrangeiras, notoriamente as inglesas, como a Light e a *Cia. City*, e de seus investidores privados, com os interesses de grandes proprietários de terras, “sob a mediação da Diretoria de Obras da prefeitura” (ANDRADE, 1998, p. 180).

A proximidade de interesses entre a *Cia. City* e a Diretoria de Obras de São Paulo é extremamente importante para este trabalho. Primeiro, porque a atuação urbanística da *City* se apresenta como vertente do ideário de dispersão urbana emergido da crítica à cidade industrial compacta e densa. Neste sentido, a *City*, por meio de seus projetos de bairros-jardim embasados nos princípios do *Garden City Movement*, se alinha à narrativa que desenvolvemos sobre o trabalho de empresas urbanizadoras na propagação do ideário de dispersão. Segundo, porque a *City* estabeleceu um intrincado *modus operandi*, desenvolvendo estratégias de negócios baseadas em relações de influência direta sobre o poder público para beneficiá-la, acomodar seus interesses e ampliar seus lucros, prática que permanece na atuação da Alphaville Urbanismo. A proximidade entre funcionários da companhia e da prefeitura foi fundamental à valorização dos terrenos da *City*, garantindo que a empresa fosse beneficiada pelos projetos de melhoramentos planejados pelo governo municipal e que seus interesses fossem protegidos e acomodados, inclusive pela legislação urbanística local.

A City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd. foi fundada em 05 de setembro de 1911, com um corpo de diretores bastante heterogêneo, incluindo diversos políticos e empresários importantes, como publicado na seção “Semana Econômica e Financeira” do “Le Journal”, edição de 3 de dezembro de 1911:

¹⁷ Para uma detalhada descrição do crescimento de São Paulo bairro a bairro, ver o texto de Pasquale Petrone in AZEVEDO, A. A Cidade de São Paulo, 1958.

Presidente: - Sua Excellencia LORD BALFOUR OF BURLEIGH, governador geral do Banco da Escócia, presidente da São Paulo Railway Co., Presidente da “Imperial and Foreign Corporation Ltd”. – Vice presidente: Sr. J. BOUVARD, Grande Official da Legião de Honra, Director Honorário da Prefeitura do Sena, ex-diretor dos Serviços de Arquitetura, da Viação e da Planta de Paris. – Diretores: S. Excia. O Dr. CAMPOS SALLES, Senador, ex-presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, presidente da Directoria de S. Paulo – Dr. CINCINATO BRAGA, Advogado, Deputado Federal pelo Estado de São Paulo – Sr. Pierra CARTENON, official da Legião da Honra, ex-ministro Plenipotenciário da França – Sr. Gaston de CERJAT, ex-director da “Compagnie Générale des chemins de FerBresiliens” – Sr. Harry Ernest CRADDOCK, Conselheiro do “Russian and English Bank” – Sr. Eduard FONTAINE DE LAVELEYE, banqueiro, Director da “Imperial and Foreign Corporation Ltd”. – Sr. H. GUEDALLA, Director delegado da “Imperial and Foreign Corporation Ltd”. – Sr. Ralph PETO, ex-secretário da Legação da Inglaterra no Brasil – Sr. Ed. QUELLENNEC, Official da Legião de Honra, engenheiro-conselheiro da “Compagnie Universele Du Canal de Suez”, Director da “Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Co.” – LESLIE R. VIGERS, Perito avaliador da municipalidade de Londres, do Banco da Inglaterra. – Dr. BELFORT SABINO, advogado, proprietário e capitalista em São Paulo. – Sir Gerard SMITH, ex-governador da Austrália Occidental, Director da “São Paulo Railway Co.”. - Representante jurídico no Brasil: - S. Excia. O Dr. S. de BARROS PIMENTEL, advogado, ex-presidente dos Estados do Paraná, Pernambuco, Piauihy e Ceará. (SOUZA, 1988, p. 165-166).

Esta composição diversificada determinou um forte campo de influência entre a empresa e o Governo da Cidade de São Paulo, o que foi fundamental para a exitosa ação da City no campo do desenvolvimento urbano, e onde destacou-se a atuação do arquiteto Joseph-Antoine Bouvard, primeiro vice-presidente da companhia.

Alguns meses antes da criação da City, em março de 1911, Bouvard veio ao Brasil a convite da Câmara Municipal de São Paulo como consultor para analisar as propostas existentes para melhorias no centro da cidade. O embate sobre o encaminhamento das intervenções no Vale do Anhangabaú e cercanias perdurava havia anos, e várias propostas haviam sido desenvolvidas até então¹⁸. Diante do impasse, a Câmara nomeou uma comissão de estudos, que indicou a elaboração

¹⁸ Dentre as propostas, destacam-se as do vereador Augusto Carlos da Silva Telles, compiladas por ele no livro Melhoramentos de São Paulo, de 1906. Sua proposta para o centro implicava em alargamentos de ruas, demolições, criação de parques (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002a, p. 29). No entanto, a proposta de Telles impunha muitas desapropriações, custos com os quais o município não podia arcar, e que muito desagradavam aos proprietários dos imóveis que perderiam a valorização advinda das melhorias na área. Era o começo de uma longa querela sobre os rumos dos projetos de melhoramentos para o centro da

de um plano abrangente pela Diretoria de Obras. Ao final de 1910, Victor da Silva Freire e o engenheiro Eugênio Guilhem apresentaram o plano “Melhoramentos do Centro da Cidade de São Paulo”, profundamente baseado nas propostas de Silva Telles (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b, p. 34). A proposta mantinha diversas desapropriações e demolições, além de ter custo mais alto que as capacidades do município. Uma proposta alternativa foi desenvolvida pelo engenheiro Samuel das Neves, a pedido do Secretário Estadual de Agricultura, Comércio e Obras Públicas Pádua Salles. O projeto de Samuel das Neves propunha ocupação muito mais intensa do vale e menos áreas livres, aproximando-se dos interesses dos proprietários locais (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b, p. 36–37).

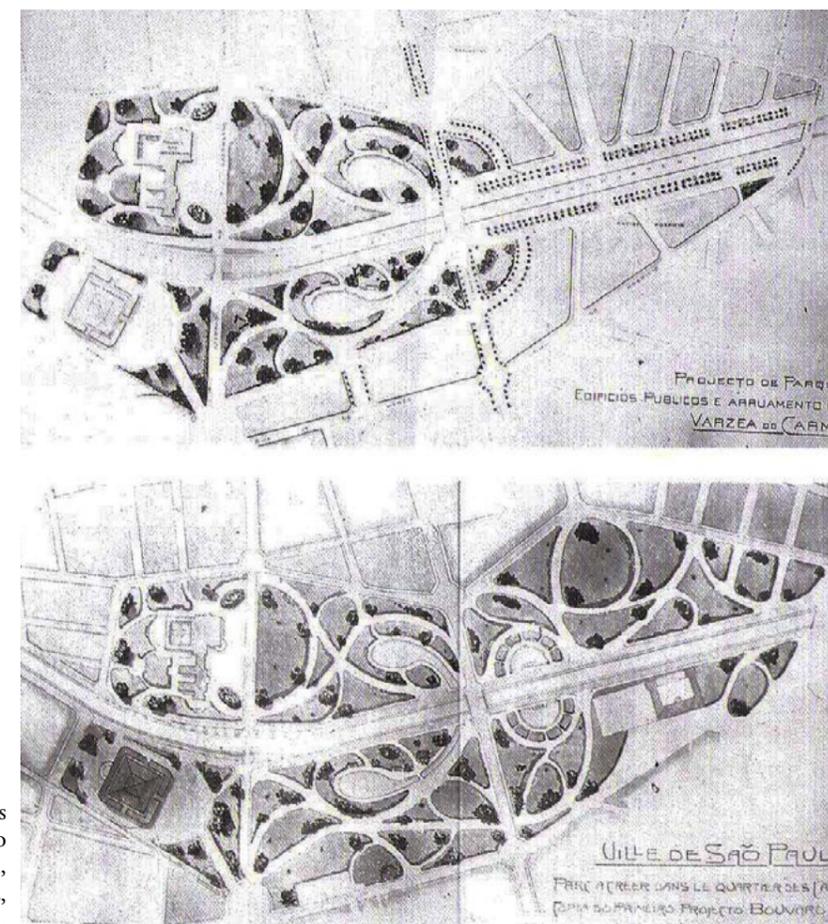


Figura 21. Projetos de Bouvard para o Vale do Anhangabaú, 1911. Fonte: ACKEL, CAMPOS, 2002, p. 42.

cidade, alimentada por várias propostas de oposição ao projeto capitaneado pela Diretoria de Obras (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b, p. 31–33).

A permanência do impasse levou à contratação de Bouvard, a partir da indicação do próprio Freire (SOUZA, 1988). Naquele momento Bouvard estava com 71 anos, era um arquiteto bastante reconhecido, havia se aposentado do cargo de diretor administrativo dos Serviços de Arquitetura, Promenades e Paisagismo da Cidade de Paris (*Direction Administrative des Services d'Architecture, des Promenades et Plantations de la Ville de Paris*) e passou a desenvolver trabalhos de forma autônoma, dentre eles, um plano urbanístico para Buenos Aires (D'ELBOUX, 2010). Em São Paulo, onde permaneceu por 40 dias, Bouvard propôs um projeto conciliador, procurando “integrar princípios estético-paisagísticos com interesses imobiliários”, apresentado em maio de 1911 (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b, p. 41).

Neste mesmo período em que trabalhou para a prefeitura, Bouvard manteve relações com empresários estrangeiros, dentre eles o banqueiro Edouard Fontaine de Laveleye, para quem prestou consultoria de negócios imobiliários logo após trabalhar para a prefeitura, indicando ao investidor áreas que seriam valorizadas a partir da implantação do plano de melhoramentos. Segundo Maria Cláudia Pereira de Souza, que desenvolveu um rico e detalhado trabalho sobre a atuação imobiliária da Cia City, intitulado “O Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Urbano: O Caso da Companhia City”, foi a consultoria de Bouvard para Laveleye que gerou o interesse em criar uma companhia urbanizadora para atuar em São Paulo. Laveleye procurou Victor da Silva Freire, para que ele o apresentasse aos proprietários das terras que lhe interessavam, que o apresentou ao deputado federal Cincinato Braga, quem, por sua vez, mantinha relações com diversos investidores que planejavam adquirir os mesmos terrenos, com as mesmas intenções. Deu-se, assim, a situação propícia à associação de todos esses interessados sob a forma de uma única companhia urbanizadora. (SOUZA, 1988, p. 36). Estes membros da recém-criada companhia mantinham estreitas relações com concessionárias de serviços públicos, com o capital financeiro e com o Estado.

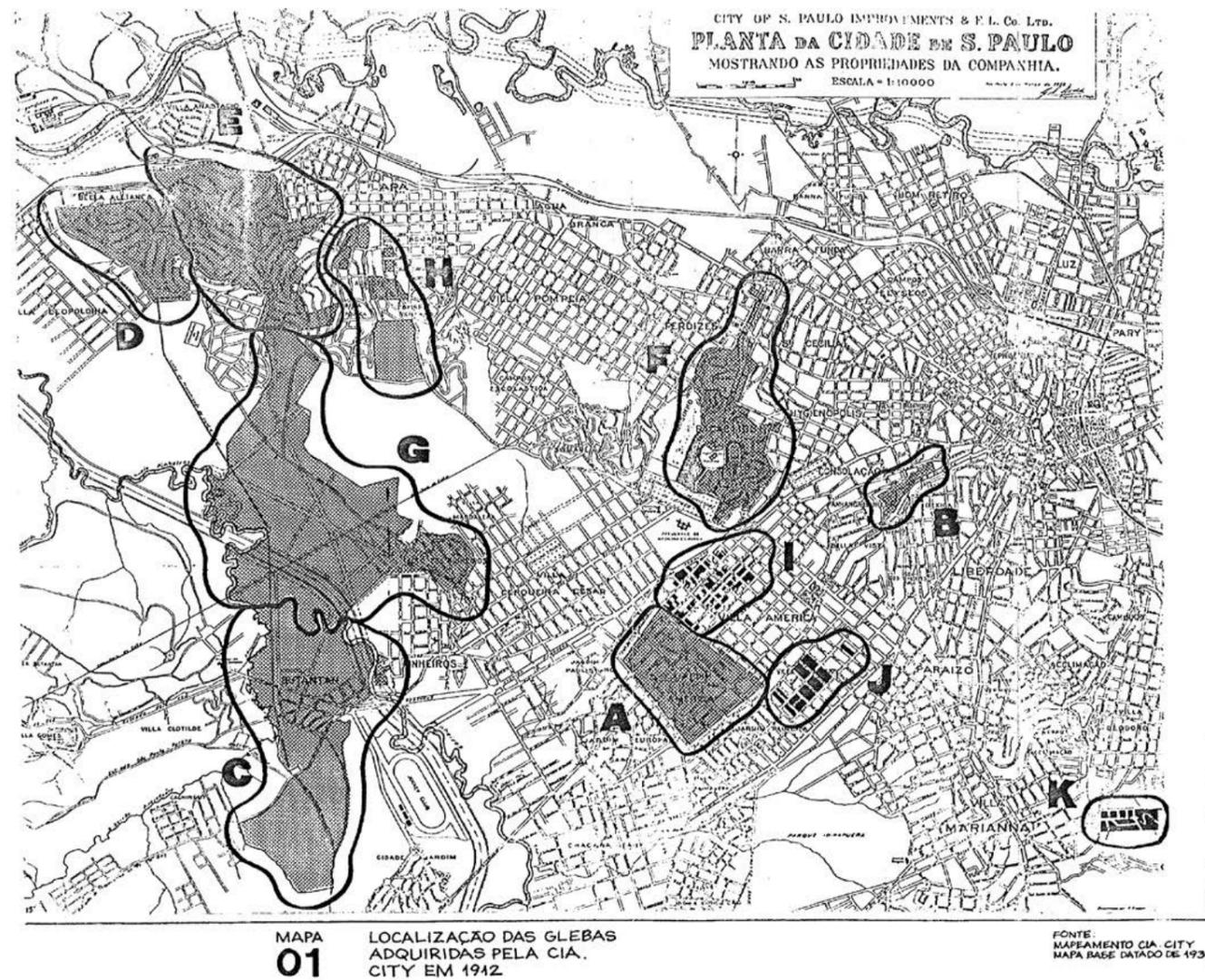
O presidente da empresa, Lord Balfour of Burleigh e o diretor Sir. Gerard Smith também faziam parte da diretoria da *São Paulo Railway Company*, e firmaram um acordo de ambas empresas, empenhados para conseguir uma concessão férrea entre a Lapa e Ipiranga (SOUZA, 1988, p. 61). Além disso, Ed. Quellennec, também parte da diretoria da City, era diretor da *The Rio de Janeiro Tramway, Light & Power Co.*,

companhia se uniria à *São Paulo Tramway Light & Power* e a *São Paulo Electric Company* para formar, em 1913, uma holding que concentraria a maior parte dos serviços de energia, bondes, telefones (e mais tarde, água) do eixo Rio-São Paulo (SOUZA, 1988, p. 61). Também é notória a presença de banqueiros estrangeiros na City, e foram eles, especialmente Laveleye, que financiaram a atuação urbanizadora da empresa, tanto para compra de terrenos, quanto para as obras em si e para oferta de crédito aos compradores dos lotes (SOUZA, 1988, p. 63).

No entanto, são as relações diretas com funcionários públicos, consultores e políticos que mais marcaram a atuação da City. Chama a atenção a participação do ex-presidente da república, Campos Salles, do ex-presidente de diversos estados, Sancho de Barros Pimentel, e do deputado Cincinato Braga, “estritamente vinculado à prefeitura por meio de Victor da Silva Freire” (SOUZA, 1988, p. 62). A relação entre a City e Victor da Silva Freire foi duradoura, tendo ele, inclusive, figurado entre seus diretores anos depois, em 1940 (LEME, 1999, p. 456; SOUZA, 1988, p. 62; COSTA, 2011, p. 11). Freire mantinha boas relações com Bouvard, cujas propostas para o centro de São Paulo foram substancialmente incorporadas ao que veio a ser um quarto projeto, desenvolvido por Freire na Diretoria de Obras e apresentado em um Relatório. Carlos Roberto Monteiro de Andrade trata das relações entre Freire e *Cia. City*:

A Cia. City havia sido recém-criada e, no entanto, já encontramos no esquema da **Diretoria de Obras** a indicação de uma “**Avenida principal projetada pela S. Paulo City Improvements**”, continuando a Avenida Paulista. Em outra estampa de seu Relatório vemos o traçado sinuoso do que foi o primeiro projeto para o Pacaembu, provavelmente elaborado por Bouvard, que estava na ocasião também a serviço da *Cia. City*. Tal vínculo entre a *Cia. City*, e o plano da **Diretoria de Obras**, não nos parece algo fortuito. **Arriscaríamos lançar a hipótese de um conluio de interesses entre Freire e aquela promissora companhia imobiliária, que em grande medida, determinou os rumos da expansão metropolitana, reforçando setores da cidade nos quais a City havia adquirido, por indicação do próprio Freire e com assessoria de Bouvard, enormes glebas de terrenos. Não por acaso também esses senhores tornaram-se, em momentos diversos, diretores da City, com Bouvard, assim como Freire, tendo atuado, desde a criação da companhia, como consultores técnicos.** [grifo nosso] (ANDRADE, 1998, p. 156).

Ou seja, Bouvard veio ao Brasil para desenvolver uma solução para a querela entre os projetos para o Vale do Anhangabaú, e poucos meses depois ele já foi nomeado vice-presidente da City. E



MAPA 01 LOCALIZAÇÃO DAS GLEBAS ADQUIRIDAS PELA CIA. CITY EM 1912.

FONTE: MAPEAMENTO CIA. CITY. MAPA BASE DATADO DE 1931.

Figura 22. Localização das Glebas adquiridas pela Cia. City em 1912. Fonte: SOUZA, 1986, p. 71

foi naquele mesmo ano que Bouvard sugeriu ao investidor belga Laveleye que adquirisse terras na cidade – mais de 12 milhões de metros quadrados (PEIXOTO-MEHRTEMS, 2010, p. 33).

As glebas adquiridas pela City estão identificadas no mapa ao lado, onde destaca-se a localização extremamente privilegiada das terras em relação à malha urbana consolidada de São Paulo naquele momento

Segundo Andrade, Bouvard, Laveleye e Freire vincularam os planos da prefeitura aos interesses da City, “direcionando o crescimento da cidade para áreas que seriam adquiridas pela City, e que tiveram rápida e expressiva valorização imobiliária” (ANDRADE, 1998, p. 184). A nosso ver, as relações lucrativas entre membros do governo local e da empresa são mais que hipóteses, dado que os benefícios e privilégios da City foram explícitos, garantindo o acesso de seus loteamentos aos serviços de infraestrutura bem como “a oficialização de seu regulamento de construções” (SOUZA, 1988, p. 62).

Além dos benefícios relacionados a benfeitorias públicas que valorizaram os lotes a serem urbanizados pela City, também foram significativas as interferências de profissionais contratados pela City na legislação urbanística vigente a época. Segundo Andrade (idem), o arquiteto inglês Barry Parker, que trabalhou em São Paulo desenvolvendo projetos para a City entre fevereiro de 1917 e janeiro de 1919, tirou proveito de sua “fama internacional” como arquiteto e sócio de Raymond Unwin para aproximar-se e influenciar as ações de funcionários da prefeitura de São Paulo com cargos estratégicos para a realização de seus projetos urbanísticos com a City, tendo atuado como verdadeiro “lobista” da empresa:

Parker usou o prestígio profissional que portava a nível internacional, e que tinha junto aos técnicos locais, [atuando] como “lobbista” junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, quando estabelece uma suspeita correspondência com o então Diretor de Obras do Município, Eng. Victor da Silva Freire, futuro membro da diretoria da City (ANDRADE, 1998, p. 4).

Nesta correspondência, Parker faz “sugestões para modificação da legislação urbanística paulistana”, particularmente para o caso do

projeto da City para o vale do Pacaembu, cuja proposta inicial não fora aprovada por não atender às dimensões mínimas de largura de ruas, comprimento de quadras e por seu traçado sinuoso, que divergia frontalmente das exigidas ruas retilíneas (SOUZA, 1988, p. 67; ANDRADE, 1998, p. 229-230). Segundo Andrade, este primeiro projeto para o Pacaembu pode ter sido desenvolvido por Bouvard; Parker foi contratado para resolver a sua aprovação (ANDRADE, 1998, p. 231). Assim, Parker logo se inteirou da região do Pacaembu, suas características e limitações, estando convencido que o bairro deveria ser exclusivamente residencial, de traçado adaptado ao terreno íngreme, com abundantes áreas verdes, belvederes e escadarias, e que sua parte baixa deveria ser ocupada apenas por um parque (ANDRADE, 1998, p. 227-233). Ele passa, então, a uma estratégia de procurar convencer a municipalidade de que a legislação urbanística deveria ser alterada, permitindo a incorporação destes princípios.

Ainda que as ruas não fossem mais obrigatoriamente retas desde 1913 (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b), outras questões fundamentais impediam a aprovação do projeto da City para o Pacaembu. Em carta endereçada a Victor da Silva Freire, de 10 de abril de 1917, que acompanhou uma petição da Cia City à Diretoria de Obras contendo um relatório sobre o projeto do Pacaembu também elaborado por Parker, ele critica a legislação vigente que exigia largura mínima de 16 metros e 8% de declividade máxima das ruas, parâmetros que inviabilizariam a ocupação da área (ANDRADE, 1998, p. 231-233). Em texto posterior, Parker elogia o então prefeito de São Paulo e Freire, afirmando que ele os havia convencido de que as leis de planejamento da cidade deveriam ser modificadas segundo suas observações (ANDRADE, 1998, p. 233). Segundo Ackel e Campos Filho, a ação da City foi fundamental para a modificação da legislação urbanística então vigente:

A pressão da City e de Freire levou à aprovação de uma moderna Lei de Loteamentos em 1923, prevendo a hierarquização de vias, traçados livres, culs-de-sac e outros recursos empregados nos bairros-jardim, além da previsão de áreas verdes e de lotes mínimos de 300 m², buscando generalizar as qualidades desses bairros para toda a expansão urbana (ACKEL; CAMPOS FILHO, 2002b, p. 49).

Não questionamos aqui se as alterações na legislação urbanística foram ou não positivas, mas sim o fato de estas alterações

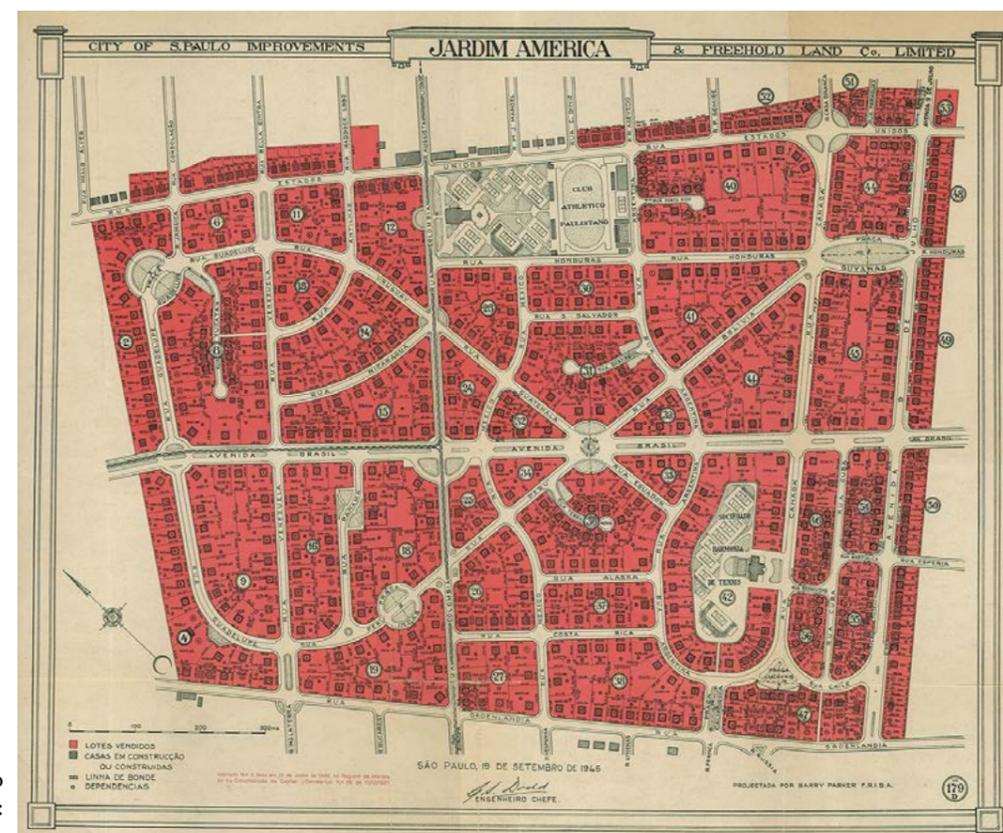


Figura 23. Mapa do Jardim América. Fonte: (CIA CITY, 2016a).



Figura 24. Projeto do Jardim América como concebido por Barry Parker, com jardins internos. Fonte: (CIA CITY, 2016a).

terem se dado a partir da influência direta de uma empresa urbanizadora, que se aproveitou das relações pessoais entre seus prestadores de serviço e diretores com funcionários públicos para dirigir a legislação de modo a acomodar seus interesses.

Ainda pela City, Parker foi responsável pela revisão e adequação do projeto de seu sócio Raymond Unwin para o Jardim América, entre abril e maio de 1917, fez estudos e comentários determinantes para os projetos do bairro do Anhangabaú, em 1918, e desenvolveu o projeto do Alto da Lapa e Bela Aliança, em 1918 (ANDRADE, 1998). Como bairros-jardim, estes loteamentos não exprimiram um processo de dispersão propriamente, mas fizeram parte de um processo de expansão urbana de baixa densidade, com “residências isoladas em amplos lotes ajardinados”, como descreve Feldman (2005, p. 17), e que alimentará o ideário de habitação suburbana da elite paulista, a se realizar décadas mais tarde e do qual Alphaville participaria ativamente.

Ainda que Parker tenha permanecido no Brasil apenas até o início de 1919, a experiência deste arquiteto incorporou “o conhecimento mais genuíno” do ideário da cidade-jardim e, mais propriamente, do bairro-jardim, quando “o tipo *garden city* adentra o urbanismo que se fazia em São Paulo e nele fecundará, difundindo-se através de inúmeras propostas e concepções até os anos 50” (ANDRADE, 1998, p. 5–6). A City teve uma atuação profícua para além da produção de Barry Parker, como mostra a extensa lista de seus empreendimentos entre 1915 e 1980, mantendo, por certo tempo, a referência do bairro-jardim para seus projetos.

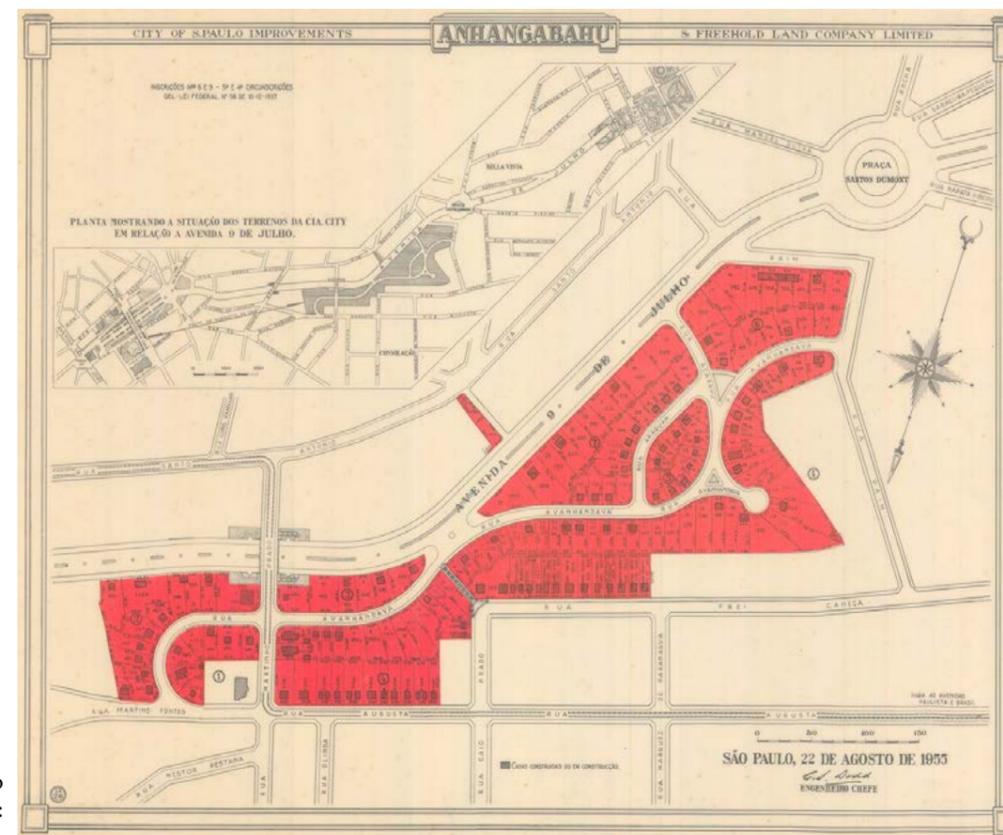


Figura 25. Mapa do Anhangabaú. Fonte: CIA CITY, 2016b.

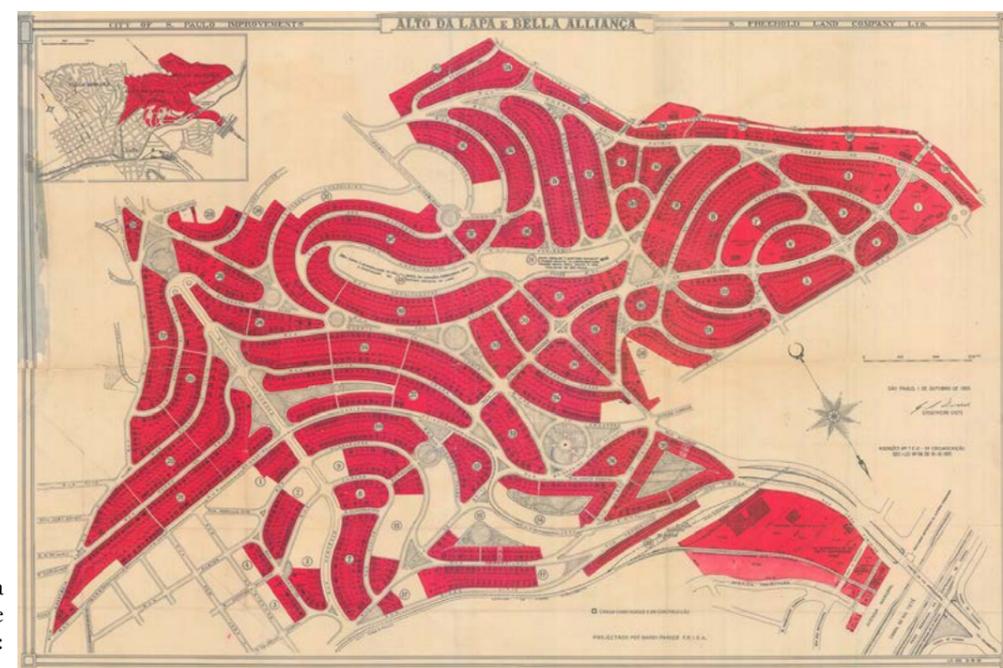


Figura 26. Mapa do Alto da Lapa e Bela Vista. Fonte: CIA CITY, 2016c.

Tabela 3. Empreendimentos da Cia City - 1915-1980

Início da urbanização	Bairros	Localização	Área (m ²)	Parcerias
1915	Jardim América	São Paulo	1.091.118	-
1917	Anhangabaú	São Paulo	170.849	-
1918	Butatá	São Paulo	2.341.379	-
1921	Alto da Lapa e Bela Aliança	São Paulo	2.126.643	-
1925	Pacaembú	São Paulo	998.330	-
1925	Alto de Pinheiros	São Paulo	3.669.410	-
1931	Vila América	São Paulo	186.200	-
1931	Vila Nova Tupi	São Paulo	180.000	-
1931	Vila Mariana	São Paulo	210.000	-
1931	Vila Leopoldina	São Paulo	10.000	-
1931	Moóca	São Paulo	366.667	-
1941	Pacaembuzinho	São Paulo	400.000	-
1948	Vila Romana	São Paulo	1.001.550	-
1949	Jardim Guedalla	São Paulo	853.118	-
1950	Boaçava	São Paulo	657.495	-
1951	Caxingui	São Paulo	286.000	-
1951	Vila Inah	São Paulo	417.000	-
1953	Jardim Campo Grande	São Paulo	226.600	-
1954	Jardim Londrina	São Paulo	252.700	-
1954	Jardim Jussara	São Paulo	141.173	-
1955	Jardim dos Jacarandás	São Paulo	94.300	-
1955	Vila Brasília	São Paulo	684.000	-
1957	Vila Campesina	Osasco - SP	82.093	-
1960	Jardim Orlandina	São Bernardo do Campo - SP	290.265	Dr. J. A. de Almeida Prado e outros
1960	São Bernardo do Campo	São Bernardo do Campo - SP	34.510	Cia. Mercantil de Administração
1961	Jardim Wilson		38.370	Sr. Lauro Gomes
1962	Jardim São Caetano		670.600	Bank of London & South America Ltd.
1970	Jardim Bussocaba		771.339	Sr. Nicolau Lunardelli
1971	Nova Piracicaba	Piracicaba - SP	2.000.000	Deltec S.A.
1973	São José dos Campos	São José dos Campos - SP	72.209	-
1973	Chácaras City Castello	Itu	2.143.860	Dr. Levy Chequer
1975	Campos Elísios		419.557	Anastácio Construtora
1976	City Ribeirão	Ribeirão Preto	1.800.000	Família Gomes de Souza
1976	Anápolis City	Anápolis - GO	2.410.000	Agroenge
1979	City América	São Paulo	1.421.104	Anastácio Imobiliária S.A.
1979	City Recanto Anastácio	São Paulo	247.750	Anastácio Imobiliária S.A.
1979	City Figueiras	Blumenau - SC	443.978	Paineiras Incorp. E Part. Ltda/Haras Três Figueiras
1979	City Barretos	Barretos - SP	1.175.068	Família Joaquim Luiz Goulart
1979	Jardim City-Guarulhos	Guarulhos - SP	250.000	Perfil Empr. Imob. Ltda.
1980	Guarulhos/ Cocaia	Guarulhos - SP	300.000	-

1980	Anápolis/ City Norte	Anápolis - GO	1.050.000	-
1980	City Jaraguá	São Paulo	1.732.336	Anastácio Imobiliária S.A.
1980	Jardim dos Pinheiros	São Paulo	178.520	Anastácio Imobiliária S.A.
1980	City Uberlândia	Uberlândia - MG	865.296	Mo-gi Empr. Imob. S.C. Ltda.
1980	City Vivendas do Lago		2.549.739	Anastácio Imobiliária S.A.
1980	São Bernardo do Campo	São Bernardo do Campo - SP	1.190.741	Sra. Karolina Zofia Lewandowska
1980	Fazenda Itahyê	Ribeirão Preto - SP	833.322	Dr. Alberto Jackson Byinton Neto e outros
1980	Av. Costabile Romano	Ribeirão Preto - SP	280.000	Anastácio Imobiliária S.A.
1980	Parque das Colinas	Guarulhos - SP	5.200.000	Anastácio Imobiliária S.A.

Fonte: (COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO, 1980, pp. 19-20).

Feldman retrata com riqueza de dados a aceleração da atividade imobiliária em São Paulo nos anos 1940, destacando o período entre 1941 e 1946 como o “boom imobiliário do século”, quando se intensifica o uso da propriedade imobiliária “como campo de investimentos de lucros da indústria, do comércio e da exportação agrícola” (FELDMAN, 2005, p. 16). Neste período, houve intensa valorização dos imóveis, com o preço médio dos terrenos em 1946 tendo aumentado em quase 70% em relação ao final da década de 1930 (idem, p. 17). A City, como retrata a tabela, também se beneficiou deste processo. Criou novos bairros “para além do Rio Pinheiros, completou os trabalhos de loteamento de áreas adquiridas em 1911, e conclui a venda de seus loteamentos Jardim América, no Pacaembú, no Alto da Lapa e Bela Aliança” (ibidem, p. 17).

Posteriormente ao período de intensa valorização descrito acima, a City manteve ritmo contínuo de lançamentos imobiliários até o início da década de 1960. Contudo, é interessante notar que os empreendimentos da City a partir de 1950 variaram bastante quanto ao escopo, público alvo e porte. A empresa lançou empreitadas para a classe operária, loteamentos com poucos espaços livres, lotes menores e com habitações muito simples e pequenas, distanciando-se definitivamente do ideário da cidade jardim, como, por exemplo, o Jardim Brasília, lançado em São Paulo em 1955. Na propaganda do loteamento a empresa destacava seu baixo custo, a presença de redes de infraestrutura e a existência de linha de ônibus, enquanto as imagens ilustrativas das casas demonstravam seu caráter popular.

Ao mesmo tempo, a City procurou manter sua imagem de construtora “histórica”, como mostra a propaganda de 1962, que destacava seus 50 anos de ação urbanizadora, listando seus diversos

densidade e de expansão da malha urbana. Mesmo que os princípios de organização regional descentralizada e dispersa propostos por Howard não tenham encontrado espaço na ação da City, estes foram incorporados ao debate urbanístico por outras vertentes, como veremos no capítulo seguinte, na discussão sobre descentralização em São Paulo.

O percurso pela atuação das quatro empresas, a *Compañia Madrileña de Urbanización*, das *Garden City Pioneer Company* e *First Garden City Ltd.*, e da *Cia. City* se estruturou por meio do fio condutor da produção privada da expansão urbana com características que as aproximam de uma organização espacial dispersa, conforme apresenta o debate contemporâneo (LIMONAD, 2007; MONTE MÓR, 2007; REIS FILHO, 2006; REIS FILHO; PORTAS; et al., 2007; REIS FILHO; TANAKA; et al., 2007; SPOSITO, 2007a). De fato, as características daquelas propostas do século XIX e início do XX não são idênticas àquelas do processo de dispersão urbana do século XXI; são prenúncios dela. E como prenúncios, aquelas experiências urbanísticas não representam determinística e exatamente o processo de dispersão urbana. Porém, elas anunciaram as possibilidades de outras formas de urbanização, guardando semelhanças que não podem ser menosprezadas quando se compreende a urbanização e o pensamento urbanístico sob uma perspectiva historiográfica de longo prazo, conforme afirma Pereira (2008). O ideário que informou os projetos destas empresas, a cidade linear e a cidade jardim, se caracterizou pelo espalhamento da malha urbana, seja de forma linear ou multinucleada, de baixas densidades, ocupando extensas áreas enquanto suas partes mantiveram estreito vínculo econômico e social entre si, determinando uma ampliação territorial da vida cotidiana. E são também estas relações de semelhança que fazem a narrativa da atuação dessas empresas importante para o estudo da *Alphaville Urbanismo S.A.*, empresa cuja ação urbanizadora alimentou (e continua alimentando) a construção da dispersão urbana no Brasil.

O fato peculiar da expansão urbana da cidade linear e da cidade jardim ter sido pensada e produzida sob a perspectiva da iniciativa privada também tem desdobramentos importantes para esta pesquisa, afinal, essas empresas desenvolveram seus projetos por meio de um conjunto de estratégias diversificadas. Da *Compañia Madrileña de Urbanización*, destacamos o investimento sistemático e de longo prazo em publicações que promoviam a empresa, seus “produtos”,



Figura 29. Propaganda do Condomínio Jardim Bussocaba. Fonte: FOLHA, 29/08/1971.



Figura 30. Propaganda do condomínio em São José dos Campos. Fonte: FOLHA, 04/05/1975.

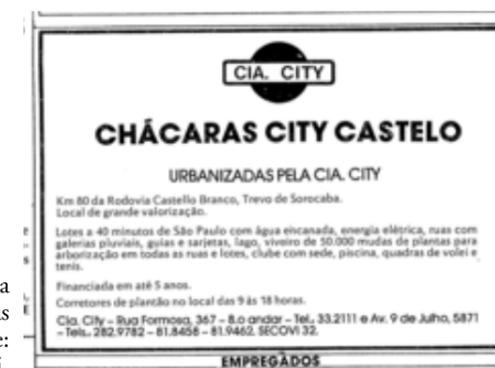


Figura 31. Propaganda do condomínio Chácaras City Castelo. Fonte: FOLHA, 26/10/1974.

suas ideias, planos, intenções e pontos de vista em relação aos problemas da cidade e suas possíveis soluções. A revista *La Ciudad Lineal*, apesar de ter se transformado em uma importante publicação sobre o urbanismo e a urbanização, teve, durante todo o período em que foi publicada, o objetivo maior de vender lotes e edificações na Cidade Linear e arrebanhar novos acionistas para a empresa. Das empresas formadas para a construção de Letchworth, destaca-se a depuração dos conteúdos coletivistas e igualitários que a ideia inicial de Howard sofreu a fim de concretizar-se como cidade. Da *Cia. City* foi marcante a organização de relações de interesses entre membros da diretoria e técnicos da empresa com funcionários públicos que utilizaram seus cargos e funções para beneficiá-la, fosse por meio de alteração de legislação para acomodar projetos urbanísticos e valorizar terrenos da empresa, ou mesmo para garantir a expansão das redes de infraestrutura e serviços nos loteamentos da City.

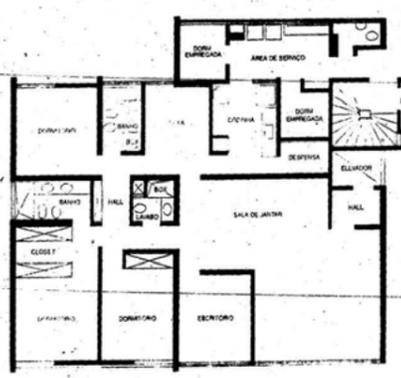
A narrativa conduzida neste capítulo induz algumas perguntas que articulam os desdobramentos deste trabalho. Como a trajetória da empresa urbanizadora *Alphaville Urbanismo S.A.* se relaciona com a condição territorial de dispersão urbana? Quais daquelas práticas das empresas estudadas também aparecem na atuação da Alphaville e por quê? Quais fatos da trajetória da própria Alphaville foram importantes para a construção de seu *modus operandi*?



CAPÍTULO 2

ANTES DE ALPHAVILLE: A Construtora Albuquerque, Takaoka na Infraestruturação do Espaço Regional e na Política Habitacional do BNH — 1951-1973/1974

Albuquerque, Takaoka apresenta o Edifício "Orleans" - Rua Tabapuã nº 245 - Jardim Paulista
Edifício com 17 andares, compreendendo: • hall social independente, com elevador privativo p/ cada apto. • 3 dormitórios (uma suíte) • escritório • sala-living e sala de jantar com 50 m² • sala de almoço • 2 banheiros e um lavabo • 2 quartos de empregada • área de serviço com entrada independente • 2 garagens privativas, com vagas determinadas



Estas são algumas características dos apartamentos:

- Carpetes nos dormitórios, suíte, escritório e hall de distribuição dos dormitórios.
- Armários nos dormitórios e hall de distribuição dos dormitórios com portas e balancetes em vidro.
- Janelas, batentes, molduras e rodapés em madeira.
- Sala-living e sala de jantar com sanfins de madeira para a colocação de cortinas. Colchões de alumínio. Tocos de sucupira ou ipê.
- Vidros fumê em todas as janelas das salas e dormitórios.
- Pontes de telefone em todos os ambientes sociais.
- Suíte com closet.
- Um dormitório e suíte com ponto e local reservado para aparelhos de ar condicionado.
- Banheiros com azulejos decorados, em relevos e boxes de acrílico fumê e pisos de granito natural polido.
- Lavabo com chuveiro e box de vidro temperado, importado, cor bronze.
- Toda instalação pronta para receber dois aquecedores de água.
- Enranamento de cobre para todo o sistema de tubulação de água quente.

- Cozinha e áreas de serviço com piso de granito natural, cor cinza.
- Pia dupla com tampo de aço inoxidável.
- Toda instalação pronta para receber mini-coifa. Ponto de gás para máquina de secar roupa. Instalação para água quente na pia e no tanque.
- Sala de almoço com lajotas coloniais revestidas de epoxi.
- Vestibulo do hall social do apto. em granito natural polido.
- Cozinha com despensa; tendo porta de venezianas para ventilação.
- Tubulação para antenas de TV e FM, externa nos dormitórios, escritório, living e em um dos quartos de empregada.
- Colocação de dois interfones: cozinha e hall de distribuição dos dormitórios.
- Duas garagens privativas, com vagas determinadas.
- Dois quartos de empregada carpetados.

Estas são algumas características do edifício:

- Grande recuo do prédio, com portaria avançada de recepção.
- Amplo hall social luxuosamente decorado,

- com teto em cerâmica e fechamento em vidro temperado importado cor bronze.
- Espaços jardim decorativo.
- Piscina suspensa, em posição ideal para banhar-se sol.
- Mezanino com play-grauid.
- Salão de festas, salão de jogos e salão de crianças.
- Fachadas revestidas com cerâmica esmaltada e colunas revestidas em lambrés de alumínio.
- Vidros fumê em todas as janelas dos dormitórios e salas.
- Três elevadores marca ATLAS.

Preço: Cr\$ 1.079.225,00 sendo Cr\$ 579.225,00 em 21 meses e Cr\$ 500.000,00 em 48 meses.
Prazo de entrega: fevereiro de 1975.
Para maiores detalhes e informações

Plantão de Vendas:
Roque Sobrinho
CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
Alameda São Carlos, 151 - Fone: 574.414 - 382.241
CNPJ nº 07.040.110/0001-00

Este capítulo integra o segundo movimento do trabalho, qual seja, historiografar a trajetória da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, empresa-mãe da *Alphaville Urbanismo S.A.* A construtora foi fundada em 1951 e se transformou na empresa urbanizadora *Alphaville Urbanismo S.A.* no ano de 1994, quando faleceu um dos sócios, o engenheiro Yojiro Takaoka. Este movimento narrativo se divide em duas partes, e o divisor entre elas não é a formação da empresa Alphaville, e sim dois eventos muito mais significativos, que representaram uma transição fundamental na atuação da *Construtora Albuquerque, Takaoka*: primeiro, a implementação do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, no município de Barueri, região metropolitana de São Paulo em 1973; segundo, o lançamento do último edifício habitacional construído pela empresa em São Paulo, em 1974. O período entre a fundação da empresa (1951) e estes eventos (1973-1974) conforma a primeira fase de atuação da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, objeto deste capítulo.

Nas tramas¹⁹ construídas por outros pesquisadores que trataram da Alphaville, a 1ª fase da construtora, entre 1951 e 1974, teve pouquíssima importância e espaço nas análises. Não que isto configure uma lacuna destes trabalhos, mas sim porque a construção dessas narrativas não objetivava historiografar a atuação da empresa; não foram tecidas dentro do arcabouço da história, e, portanto, não procuraram compreender ações presentes a partir de uma leitura de ações e relações contextuais passadas, ou, quando o fizeram, deixaram escapar meadas explicativas interessantes para compreender o percurso da empresa e seu *modus operandi*. De maneira diversa, a história que escrevemos sobre a *Alphaville Urbanismo S.A.* tem como fio condutor a compreensão da atuação da empresa desde o seu começo, exercício que nos permite (re)localizar a importância da 1ª fase da empresa para a realização de seus empreendimentos mais conhecidos, ou seja, sua atuação como urbanizadora especializada em condomínios horizontais de luxo nas franjas dispersas de inúmeras cidades brasileiras.

Neste capítulo narramos como a *Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda* iniciou e desenvolveu atividades em ramos diversificados da construção civil em sua 1ª fase, fase esta que se divide em dois subperíodos com sobreposições de tempo. No primeiro período, entre 1951 e 1970, a construtora atua como empreiteira de obras públicas; no segundo, entre 1971 e 1974, como construtora e incorporadora de edifícios habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), via Banco Nacional da Habitação (BNH). A reconstrução da atuação da construtora durante estes 23 anos mostra como suas experiências anteriores ao planejamento e construção do Centro Empresarial e Industrial Alphaville foram fundamentais para viabilizar sua transição de construtora à empresa

¹⁹Como coloca Paul Veyne, a história é uma “narrativa de eventos”. E por ser narrativa, como o romance (mas com o porém fundamental de que os fatos narrados precisam, obrigatoriamente, ter ocorrido de fato, senão passamos à ficção), “a história seleciona, simplifica, organiza, faz com que um século caiba numa página, e essa síntese da narrativa é tão espontânea quanto a da memória, quando evocamos os dez últimos anos que vivemos” (VEYNE, 1998, p. 18). A história é, então, escrita por meio de tramas, que são “uma mistura muito humana e muito pouco “científica” de causas materiais, de fins e de acasos; de uma fatia da vida que o historiador isolou segundo sua conveniência, em que os fatos tem seus laços objetivos e sua importância relativa” [grifos nossos] (VEYNE, 1998, p. 42).

urbanizadora de ação inicialmente regional, circunscrita à Região Metropolitana da São Paulo, e, posteriormente, de atuação nacional.

Interpretar a atuação da *Albuquerque, Takaoka* em sua 1ª fase de atuação implica, ainda, em uma desconstrução da retórica de empreendedorismo heróico propagada pela empresa e reverberada pela imprensa. Entendemos que o crescimento e lucratividade da construtora gestados neste período não resultaram de uma ação autônoma da iniciativa privada no ramo da construção civil e sim do fato que os dirigentes da *Albuquerque, Takaoka* foram astutos e flexíveis o suficiente para aproveitar as oportunidades criadas pelos governos federal e estaduais por meio de planos de infraestruturação do território e de dinamização da economia nacional. Ou seja, o crescimento da empresa, sua estabilidade financeira e credibilidade de mercado alcançados no período em questão foram frutos de uma ação privada majoritariamente fomentada pelo estado, e, certamente, muito bem conduzida por seus sócios-diretores.

O início da Albuquerque e Takaoka Ltda.

Como já colocado, a *Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda* foi oficialmente fundada em 13 de março de 1951, mas os sócios Renato Albuquerque e Yogiro Takaoka já trabalhavam juntos, desenvolvendo pequenos serviços. Takaoka se formou engenheiro civil e Renato Albuquerque, engenheiro arquiteto, ambos na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Takaoka iniciou o curso em 1944, trancou sua matrícula durante um ano por ter sido requisitado para o Centro de Preparação de Oficiais da Reserva de São Paulo, formando-se em 1949 (ESCOLA POLITÉCNICA, 1949; SACCHI, 2004). Renato Albuquerque iniciou o curso de engenharia mecânica em 1945, mudando, naquele mesmo ano, para o curso de engenharia civil, e posteriormente, em 1947, para o curso de engenheiro arquiteto, tendo se formado também em 1949 (ESCOLA POLITÉCNICA, 1947, 1949; FICHER, 2005).

A Escola Politécnica, criada em 1893 e inaugurada em 15 de fevereiro de 1894, oferecia formação em engenharia civil, industrial e agrícola, além do curso de artes mecânicas, com três anos de duração. Ainda no ano de 1894, porém, uma alteração no Decreto

de fundação da escola incluiu o curso de engenheiro arquiteto, partindo do entendimento de que, conforme afirmou o professor da POLI, Augusto Romeiro de Anhaia Mello, a arquitetura havia se distanciado dos saberes práticos e técnicos da construção, articulação que o curso de Engenharia-arquitetura buscava reconstruir.

(...) na época, último quartel do século dezenove, andava a Arquitetura divorciada da Construção; era interpretada em termos de massa e espaço, e o ensino se baseava em dados predominantemente estéticos e não de função e estrutura, o que parecia caber melhor em uma politécnica. (...) Os arquitetos do século XIX não aprenderam, não obstante a advertência dos espíritos de elite, a lição real que o passado estava ensinando, que toda grande arquitetura nasce dos grandes problemas logicamente encarados e concebidos de maneira criadora, usados os melhores métodos de construção, propiciados pelo tempo (ANHAIA MELLO, 1946, p. 147, p.153).

No início da escola, todos os cursos partilhavam disciplinas comuns, organizadas como parte de um curso fundamental, dividido em um ano de curso preliminar e dois anos de curso geral, seguido por dois anos de curso especial, quando havia a incursão nas disciplinas específicas de cada profissão. A engenharia civil e a arquitetura tiveram currículos bastante semelhantes durante vários anos, quando iniciou-se um processo de especialização e diferenciação entre as profissões, como mostra o trabalho de Sylvia Ficher sobre a história do curso de engenheiro arquiteto da Politécnica (FICHER, 2005). Quando Takaoka e Albuquerque estudaram na Politécnica, os cursos ainda guardavam semelhanças; algumas disciplinas eram comuns a ambos os cursos, conquanto lecionadas em momentos diferentes nos currículos, com o curso de engenheiro arquiteto priorizando as disciplinas de composição (projeto), urbanismo e desenho.

Há algumas contradições em relação ao início da parceria entre Renato e Takaoka. Even Sacchi, em detalhada biografia de Takaoka, afirma que eles começaram a trabalhar juntos ainda em 1949, antes mesmo de se graduarem. Eles teriam alugado uma pequena sala no centro de São Paulo, trabalhavam com Roberto, irmão mais velho de Renato, “a quem caberia a tarefa de cuidar da parte administrativa e financeira da empresa” (SACCHI, 2004, p. 58). No entanto, o engenheiro Roberto de Barros Lima, colega de Takaoka da turma de 1949, afirma que eles mantiveram uma parceria durante aproximadamente um ano na firma Takaoka e Lima, e que apenas depois de um ano Renato Albuquerque o substituiria na sociedade:

Alugamos uma pequena sala na Barão de Itapetininga. Compramos prancheta, armário, mesinha, etc. Ele chegava todo dia às 6:45h, e eu, às 10 horas da manhã. Eu havia feito engenharia e magistrado junto e trabalhava à noite como professor do ginásio. E o Takaoka reclamava. Não tinha muito serviço, mas nós pegamos uns conjuntos de casas para construir. O primeiro foi na rua Capiônia, no Cambuci. (...) O proprietário chamava-se João Paulo Arruda. Depois, fizemos umas oito casas em Pinheiros, nas ruas Macunis, Sagarana e Jubiabá, também do João Paulo Arruda. O projeto foi do nosso colega Alvaro Pereira. Aí, eu quis levar o magistério mais a sério, me preparando para o doutorado. Então, nós ficamos juntos durante quase um ano e depois o Renato ficou no meu lugar (SACCHI, 2004, p. 54 e 57).

Ainda que curiosa, esta inconsistência inicial não é relevante. O fato é que Renato de Albuquerque e Yojiro Takaoka fundaram a *Construtora Albuquerque, Takaoka* Limitada em 13 de março de 1951, “para exploração do ramo da construção civil, por empreitada ou por administração, compra-venda de materiais de construção”, conforme estabelecia o contrato social da empresa (SACCHI, 2004, p. 52). Apenas em 21 de março de 1970, os sócios transformariam a sociedade por cotas de responsabilidade limitada em sociedade anônima, com capital social dividido por ações. O contrato social da de 1970 estabelecia os campos de atuação da empresa:

(...) a indústria da construção civil, abrangendo a construção e execução de barragens, serviços de terraplenagem e pavimentação em geral, obras de arte correntes e especial edifícios, grandes estruturas e sua venda, urbanização, compra e venda de materiais de construção e exploração agrícola. (DOSP 21/03/1970, p. 37).

Os acionistas incluíam, além de Renato Albuquerque, Takaoka e suas esposas, Lília da Conceição Albuquerque e Therezinha Conceição Vespoli Takaoka, respectivamente, Roberto de Albuquerque, comerciante e irmão de Renato; além de três engenheiros civis que trabalhavam na construtora há vários anos: Nelson Prisco, Luiz Mazzarolo Neto e Marco Antônio Reynol (DOSP 21/03/1970, p. 37).

Os primeiros trabalhos da construtora, ainda no início dos anos 1950, foram pequenos, como levantamentos topográficos. O primeiro grande trabalho, segundo Even Sacchi, foi a “construção de um conjunto habitacional com 150 casas populares em São Caetano do Sul, para uma indústria da família Jafet” (SACCHI, 2004, p. 58). Ao final da década de 1940, São Caetano do Sul se destacava pela indústria automobilística (com a fábrica da General Motors), indústria cerâmica, químico-farmacêutica, metalúrgica e têxtil, esta última especialmente ligada à produção do rayon (seda artificial feita de fibra de celulose).

Apenas na produção do rayon, empregavam-se mais de 3.500 operários, sendo as principais fábricas a do Grupo Matarazzo e a da família Jafet, donos da Fiação e Tecelagem Nice S.A. (PETRONE; PENTEADO, 1958, p. 90), mas também da Metalúrgica São Francisco S.A. A construção das casas operárias foi para uma destas fábricas da família.

Apesar deste e outros trabalhos para a iniciativa privada, a construtora logo se voltou para a participação em licitações para execução de obras públicas, inicialmente, apenas no Estado de São Paulo e, posteriormente, nos estados do Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina, chegando a abrir um escritório em Florianópolis. Esta incursão no setor público não foi fortuita. Os empresários perceberam um campo de atuação em expansão, dada a prioridade que a infraestrutura do território assumiu para o governo federal e alguns governos estaduais a partir de 1950. Milton Santos (2005) afirma que o período do segundo pós-guerra foi o primeiro momento de preparação do território brasileiro para implantação do meio técnico-científico-informacional, ou seja, “o momento em que a construção e reconstrução do espaço se dará com crescente conteúdo de ciências, de técnicas e de informação”. Naquele momento, o estado concentrou investimentos na execução de obras de infraestrutura para viabilizar a mais uma fase de modernização da economia brasileira.

É apenas após a Segunda Guerra Mundial que a integração do território se torna viável, quando as estradas de ferro, até então desconectadas na maior parte do país, são interligadas, constroem-se estradas de rodagem, pondo em contato as diversas regiões entre elas e com a região polar do país, empreende-se um ousado programa de investimentos em infraestruturas. Ainda uma vez, uma nova materialidade superpõe novos sistemas de engenharia aos já existentes, oferecendo as condições técnicas gerais que iriam viabilizar o processo de substituição de importações para o qual todo o arsenal financeiro, fiscal, monetário, serviria como base das novas relações sociais (incluindo o mercado aumentado), que iriam permitir mais uma decolagem (SANTOS, 2005, p. 38).

No âmbito do Estado de São Paulo, o Plano de Ação do governo de Carlos Alberto Alves de Carvalho Pinto (PAGE), de 1959 a 1963, teve como objetivo levar progresso ao interior do Estado por meio da infraestrutura do território com a construção de melhorias de infraestrutura, incluindo estradas, pontes, viadutos e expansão de rede de energia e saneamento, além da construção de novos equipamentos públicos de serviços essenciais. Cordado, Buzzar e Simoni (2009) destacam a complementaridade entre ampliação de infraestrutura e da oferta de serviços públicos:



Figura 32. Anúncio da Tecelagem Nice. Fundação Pró-memória de São Caetano do Sul.



Figura 33. Ponte sobre o Rio do Peixe, ligando os municípios de Racharia e Bastos, SP, construída em 1958. Panoramio, 2016.

O notável no Plano de Ações é que em conjunto com a infraestrutura, toda uma rede social de equipamentos públicos foi implementada, também, sobre uma base (parcialmente) existente, redesenhando o território do estado, a partir dos nós deste, ou seja, as cidades do interior que conheciam um processo de crescimento populacional, que como se sabe iria mudar o perfil do país, de rural para urbano. (CORDIDO et al., 2009, p. 3).

É este contexto econômico e político de intenso investimento em obras públicas que alavanca a atuação da pequena Construtora Albuquerque, Takaoka em São Paulo. A empresa teve extensa experiência em obras de infraestrutura no período entre 1955, quando encontramos o primeiro registro de edificação de uma ponte sobre o rio Santo Anastácio, ligando o município homônimo a Flórida Paulista, no Estado de São Paulo, e 1970, quando encontramos o último registro de participação da construtora em obras públicas, com a Ponte ferroviária sobre o rio Branco, para a Ferrovia Sorocabana, construída no município de Samaritá, também em São Paulo. Durante 15 anos, a Albuquerque, Takaoka construiu 67 pontes, entre pontes em concreto sobre rios e pontes ferroviárias, 11 viadutos, além de obras de canalização de rios, drenagem, construção e pavimentação de rodovias. Também teve larga atuação em construções edilícias, incluindo escolas, cadeias, delegacias, fóruns e hospitais, no total de 46 obras levantadas²⁰ (ver anexo 1).

²⁰ É possível que, dadas as limitações e dificuldades de acesso a informações, nosso levantamento não tenha exaurido a quantidade de obras realizadas pela construtora e que estes números sejam maiores.

O levantamento da atuação da construtora junto ao setor público mostra muito além da evidente proficiência, diversidade e complexidade das obras realizadas, afinal, os números de obras são bastante expressivos, além de diversificados na localização geográfica. Ele revela que a *Albuquerque, Takaoka* Ltda foi, aos poucos, se transformando em uma construtora muito produtiva, especializada em obras de infraestrutura urbana, com destaque para pontes. Mais que isso, revela que esta conjuntura e experiência formaram um sólido arcabouço de conhecimento prático em obras de infraestrutura - de todos os tipos e portes - e edificações, e foi este arcabouço que permitiu que a empresa transitasse entre campos diversos da construção civil, especialmente aquele da urbanização de loteamentos. Elencamos três aspectos desta experiência em obras públicas que julgamos fundamentais à atuação da empresa pós-1973, quando a *Albuquerque, Takaoka* passa de construtora a urbanizadora.

Primeiro, o domínio da técnica e sua aplicação para obras de diversos portes e tipologias, como obras de drenagem, pavimentação, aterros, demolição, construção de pontes e viadutos, e edificações de diversos tipos. A construtora investiu em tecnologia para facilitar seus trabalhos, otimizando o tempo gasto em cada obra, a exemplo da construção de pontes utilizando tubulões a ar comprimido para construção dos pilares abaixo do nível da água, técnica ainda pouco utilizada no país naquele momento.

Segundo, a acumulação de experiência em gestão de obras, majoritariamente realizadas fora da cidade de São Paulo, distantes da sede da empresa e, muitas vezes, acontecendo simultaneamente. Ao todo, a empresa trabalhou em 93 municípios nos estados de São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. A título de ilustração, no ano de 1960 a construtora realizou obras em sete municípios diferentes no Estado de São Paulo; em 1962, em seis municípios diferentes; em 1963, manteve sua atuação no Estado de São Paulo enquanto, simultaneamente, iniciou atividades no Paraná.

Terceiro, os anos de dedicação a obras públicas exigiram que os dirigentes da construtora passassem a compreender os meandros do setor público, seus procedimentos e burocracias, transitando e estabelecendo relações com os agentes públicos responsáveis pela contratação dos serviços, com destaque para o DOP – Departamento

de Obras Públicas de São Paulo, principal órgão gestor de contratos com a construtora. Corroboram esta afirmação, por exemplo, as muitas publicações onde a construtora é citada no Diário Oficial do Estado de São Paulo relacionadas a alterações contratuais, com destaque para os pedidos de reajustamento de valores de contrato, e alguns pedidos de modificações na tecnologia utilizada para a execução das obras, todas previamente e prontamente aprovadas pelo órgão gestor do contrato. Como exemplo, trazemos registro do Diário Oficial de São Paulo de 21 de janeiro de 1959 de utilização desta tecnologia e de celebração de Termo de Aditamento de Contrato, apoiado pelo DOP e aprovado pelo governador.

Durante a execução da infra estrutura em estacas e concreto pré-moldado ocorreu uma grande enchente, causando o deslocamento das estacas e inutilizando os serviços executados. Assim procedeu-se a novas e cuidadosas sondagens no local, a fim de se estudar as condições geológicas do terreno e reexaminar a solução adotada para as fundações, do que resultou a adoção do processo de tubulações a ar comprimido e, conseqüentemente, um remanejamento em grande parte do projeto originalmente contratado. Esclarece ainda, o DOP que os tubulões já foram executados e as obras ora se encontram em fase final dependendo apenas dos aterros para sua entrega ao trânsito. Verificou-se, por outro lado, haver necessidade de maior quantidade de aterros em relação à prevista no contrato. Assim, os acréscimos constatados atingem ao montante de Cr\$ 2.566.689,60. Tratando-se de obra de grande importância, cuja conclusão é ansiosamente aguardada pela região, a DOP solicita autorização superior para celebrar com a empreiteira um Termo de Aditamento, no valor supracitado de Cr\$ 2.566.689,60 para as obras complementares acima descritas. Autorizo, submetendo à aprovação do Governador. – J. V. Faria de Lima – “Aprovo” (DOSP, 21/01/1959, p.8).

O bom relacionamento dentro do DOP teve desdobramentos importantes. O arquiteto Reinaldo Pestana, formado em 1959 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, trabalhava no DOP. Pestana, juntamente com seu sócio, o arquiteto José de Almeida Pinto, foram responsáveis pelo projeto arquitetônico de todos os edifícios habitacionais que viriam a ser construídos pela *Albuquerque, Takaoka* a partir de 1969, bem como pelo projeto urbanístico do Centro Empresarial e Comercial Alphaville, de 1973, e pela maioria dos condomínios residenciais construídos da região de Alphaville, a partir de 1975.

No DOP, Pestana trabalhou em projetos de edificações escolares e, posteriormente, na fiscalização de obras. A expansão do quadro de funcionários também foi parte do PAGE. Dos projetos desenvolvidos pela equipe da qual Pestana era parte, a *Albuquerque, Takaoka* foi

responsável pela construção dos chamados Grupos Escolares de diversos bairros na capital paulista: Vila Maria Baixa, Vila Maria Alta, Vila Guilherme, Vila Medeiros, Jardim Japão, todos contratados em 1961 (DOPS 29/06/1961, p. 17). Além das escolas, a construtora ainda construiu 12 pontes e uma delegacia somente durante o PAGE.

Pestana afirmou em depoimento tomado em seu escritório em São Paulo em outubro de 2015, que conhecia Yojiro Takaoka e Renato Albuquerque somente “de vista”, da mesma forma que conheceu diversos outros empreiteiros cujas obras eram por ele fiscalizadas (PESTANA, 2015). Porém, em depoimento a Even Sacchi, Pestana relatou que, mesmo antes de trabalhar como arquiteto para a construtora, eles já se conheciam do DOP.

Quando eu conheci o Takaoka, era arquiteto do DOP. Depois de algum tempo, acabou o plano de ação do Carvalho Pinto e sobrou arquiteto, porque só tinha obra em andamento e mais nada para projetar. Então, os arquitetos foram convocados para fiscalizar obras. A primeira que eu fui fiscalizar foi um prédio da Albuquerque e Takaoka lá para os lados do bairro do Jabaquara. Ele tinha escritório quase em frente ao DOP. O Departamento era na rua Riachuelo e a construtora estava na época na Rua Senador Paulo Egídio, que saía bem em frente ao Largo do São Francisco. O Takaoka e o Renato tinham mais peito que dinheiro. Nem a casa deles era no nome deles, e sim no da empresa, para poder comprovar capital e participar das concorrências públicas. Vez ou outra a gente almoçava junto, com o Renato e os engenheiros Prisco e Pesce também. Aí começou a estreitar nosso relacionamento (SACCHI, 2004, p. 66).

A par destas inconsistências, é fato que Pestana e José de Almeida Pinto foram arquitetos muito importantes para a construtora, e que Pestana e os empresários se conheceram no DOP.

A partir de 1963, identificamos uma expansão da atuação da construtora para outros estados que, segundo Sacchi, teria ocorrido com a intenção de não participar do segundo mandato de Adhemar de Barros como governador do estado, entre 1963 e 1966, administração que fora marcada por diversas denúncias de corrupção (SACCHI, 2004). De fato, a construtora expandiu sua atuação neste período, desenvolvendo diversas obras de infraestrutura nos anos de 1962 e 1963 no estado do Paraná, como parte do Plano de Obras e do Plano Rodoviário Estadual, quando lá construiu 11 pontes e mais de 70 quilômetros de rodovias (ver anexo I). No entanto, a atuação da construtora no Paraná não implicou no afastamento, muito menos na redução no número de obras realizadas no Estado de São Paulo durante o governo

de Adhemar de Barros, o que se comprova pelo volume de contratos realizados no período: 6 pontes, 5 cadeias e delegacias, 11 escolas, 2 instituições prisionais e 1 sede de Fórum municipal, além da demolição de dois viadutos na Rodovia Anchieta, com grande concentração de obras entre os anos de 1965 e 1966, como mostra a tabela a seguir.

Tabela 4. Obras realizadas pela *Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda.* durante o governo de Adhemar de Barros, entre 1963 - 1966. Diário Oficial do *Estado de São Paulo*.

TIPO	OBRA	MUNICÍPIO-UF	ANO	FONTE
Edificação	Cadeia e Delegacia na Rua Ataliba Lionel, Carandiru	São Paulo-SP	1963	(DOSP 21/08/1963, p.34)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Juquiá	Juquiá/Piedade-SP	1964	(DOSP 21/04/1964, p. 35)
Infraestrutura	Demolição de Viaduto na Via Anchieta	Santos-SP	1965	DOSP 28/09/1965, p. 55 e DOSP 11/12/1965, p.53-55
Edificação	Escola Estadual de Primeiro e Segundo Graus nos bairros: Carandiru, Itaim Paulista, Jardim Paulistânia, Parque Botussuru, Vila Parananguá (Ermelino Matarazzo), Jardim Santo Estevão e Vila Zilda (Tatuapé), Jardim Butatã.	São Paulo-SP	1965	(DOSP 19/11/1965, p.33)
Edificação	Instituto de Educação/Unidade Polivalente	Taubaté-SP	1965-1967	(DOSP 25/01/1967, p.32)
Edificação	Cadeia e Delegacia	Catanduva-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Cadeia e Delegacia	São Manoel-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Cadeia e Delegacia	Paraguçu Paulista-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Delegacia Circunscricional do Bom Retiro	São Paulo-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Fórum	Piraju-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Grupo Escolar “Paulo Lima Corrêa”	Catanduva-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Grupo Escolar “Virgílio Capuana”	Lençóis Paulista-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Instituto de Menores	Iaras-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Pavilhão Celular da Casa de Custódia e Tratamento	Taubaté-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com Boa Vista	Bocaina-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com o cemitério	Bocaina-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego Fartura	Nova Aliança-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio da Negrinha, ligação com a Alta Sorocabana	Sagres-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Preto	Peruíbe-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Unidade Integrada	Catanduva-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edificação	Unidade Sanitária	Catanduva-SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)

Fonte: Autora a partir de dados obtidos no DOSP, 2016.

Apesar da tentativa de Sacchi de descolar a atuação da construtora do controverso governo de Adhemar de Barros, a tabela ilustra que, de fato, a *Albuquerque, Takaoka* não apenas executou obras públicas para o Estado de São Paulo durante seu governo, como teve um período bastante produtivo, pois a infraestruturação do território paulista era uma prioridade para aquele político²¹.

Todas as gestões de Adhemar de Barros foram marcadas pela “despreocupação com as finanças estaduais”, levando-o “a emitir bônus dos títulos do Estado para financiar obras; causando endividamento orçamentário” (COUTO, 2007, p. 17). Somam-se a isso as inúmeras denúncias desvio de dinheiro e enriquecimento ilícito, que culminaram em um processo por improbidade administrativa em 1947, do qual ele foi inocentado. Era conhecido como um político que “rouba, mas faz” (COUTO, 2007, p. 9). Apesar das denúncias, a atuação de Adhemar Barros na infraestruturação do Estado respondia, de fato, não apenas a uma demanda específica de São Paulo, mas a uma conjuntura nacional, onde o planejamento governamental apontava há décadas o investimento em infraestrutura de transportes e comunicações como primordial para viabilizar o desenvolvimento econômico do país. Questão explicitada nas ações de governos estaduais, e especialmente, nos planos do governo federal.

A efetividade dos planos de desenvolvimento econômico nacional realizados antes de 1956 já foi bastante questionada. Celso Lafer afirma que, apesar das diversas tentativas de “coordenar, controlar e planejar” a economia brasileira desde os anos 1940, os planos desenvolvidos não passaram de trabalhos parciais, de pouca

²¹ Adhemar de Barros era uma figura política controversa. Populista, procurava manter um discurso aproximado das camadas pobres. Foi deputado, interventor de São Paulo nomeado por Vargas em 1938, e, posteriormente, foi governador de São Paulo duas vezes: entre 1947 e 1951, retornando para um segundo mandato entre 1962 e 1966. Realizou grandes obras públicas: a retificação do Tietê; construção de túneis nas principais vias da capital; inicia a eletrificação da Estrada de Ferro Sorocabana, a construção das vias Anhangüera e Anchieta; expande os serviços de saúde com a construção do Hospital das Clínicas; o Hospital de Pênfigo Foliáceo, vários sanatórios para tuberculosos na capital e no interior (SAMPAIO, 1982). Construiu o Aeroporto de Congonhas e aeroportos em cidades do interior - como Jundiaí, Piracicaba, Jaú, São José do Rio Preto e Viracopos na região de Campinas. Também construiu na sua gestão os Portos de Ubatuba e São Sebastião e iniciou a construção de um grande entreposto de pesca em Santos (COUTO, 2007, p. 36).

efetividade, e que o Plano de Metas (1956-1961) pode ser considerado como “a primeira experiência efetivamente posta em prática de planejamento governamental no Brasil” (LAFER, 2003, p. 29–30).

Porém, mesmo que os planos anteriores não tenham sido tão efetivos quanto esperado, não é insignificante para o contexto econômico e político do primeiro quartel do século XX que desde o Plano Especial de Obras Públicas e Aparelhamento da Defesa, instituído em 1939 no governo de Getúlio Vargas, a execução de obras públicas, ou seja, a infraestruturação do território para dinamizar a reprodução do capital, figurasse entre os objetivos centrais do planejamento. E a *Albuquerque, Takaoka* soube adentrar este campo das abundantes obras públicas, nele atuando período militar adentro, até 1970.

Sobre a atuação da construtora pós-1964, Sacchi afirma que a empresa viu-se obrigada a abandonar o setor público dado o modelo econômico empregado pelos militares, que implicou em uma diminuição das obras públicas:

A decisão de deixar o setor público foi quase uma imposição do momento que o país atravessava, com a implantação do severo modelo econômico adotado a partir do golpe militar de 1964, por meio do Plano de Ação Econômica do Governo (PAEG), comandado pelos ministros do Planejamento, Roberto Campos, e da Fazenda, Octavio Bulhões. Para conter os altos índices de inflação, o governo do General Castelo Branco adotou políticas monetária e de crédito restritivas, que inibiram a atividade industrial. O volume de obras públicas diminuiu significativamente, obrigando muitas empresas a mudar de setor ou a encerrar suas atividades (SACCHI, 2004, p. 95).

No entanto, o levantamento de obras da construtora mostra que a afirmação da autora é muito simplificadora. Logo em seguida ao golpe, houve, de fato, uma redução no número de obras realizadas pela *Albuquerque, Takaoka* – apenas a construção de uma ponte foi identificada no ano de 1964. Porém, o ritmo de obras se elevou nos anos seguintes, sendo intenso até 1969, e continuando até 1970, ainda que em menor ritmo. No período militar, apenas em São Paulo, a construtora realizou 11 pontes, 4 cadeias e delegacias, 19 escolas, 2 viadutos, 1 demolição de viaduto e outras edificações institucionais, como mostra a tabela a seguir, demonstrando que a construtora teve forte atuação durante o governo militar.

Não podemos desconsiderar o fato de que Takaoka era oficial da reserva diplomado. Sua atuação como empresário lhe rendeu diversas condecorações e homenagens dos poderes militares tanto durante quanto depois da ditadura: Diploma de amigo da Marinha, em 1972; Diploma de Grande Benemérito do Círculo Militar de Quitaúna, Barueri, em 1973; Medalha de Pacificador, condecorada pelo Ministério do Exército Brasileiro, em 1974; Amigo da 2ª Divisão do Exército, em 1985; Diploma de Colaborador Emérito do Exército, em 1988; Medalha Brigadeiro Tobias, da Polícia Militar de São Paulo; Grau de Cavaleiro da Ordem do Mérito Militar, em 1991; Grau de Oficial da Ordem do Mérito Militar, em 1994 (SACCHI, 2004). Todas estas homenagens denotam uma proximidade e um reconhecimento de Takaoka por parte de organizações militares diversas, e a construtora desenvolveu numerosas obras durante a ditadura sem constrangimentos, fossem de ordem econômica ou ideológico-política.

A narrativa da ação da *Albuquerque, Takaoka* como empreiteira de obras públicas mostra a consolidação de um amplo arcabouço de conhecimento prático e de gestão de engenharia de infraestrutura de toda sorte: construção de rodovias, pavimentação, cortes e aterros, drenagem urbana, construção de pontes e viadutos, além de diversos tipos de edificações. Ao mesmo tempo, a construtora gerenciou obras complexas desenvolvidas simultaneamente em localidades diferentes e muito distantes umas das outras. Todos estes saberes práticos viriam a constituir uma capacidade técnica e empresarial que seria a base para sua atuação como empresa urbanizadora, a partir de 1973. Porém, apesar da quantidade de obras desenvolvidas e da solidez da sua prática, a construtora iniciou, em 1970, um outro percurso na área da construção civil, passando a construir e incorporar edifícios habitacionais na cidade de São Paulo.

Essa mudança de campo de atuação da construtora não se deu imediatamente ao golpe militar, nem em decorrência de escassez de obras públicas em consequência do plano econômico que seguiu o golpe. De fato, a política econômica do governo militar levaria à mudança de rumos na empresa, mas não por fechar uma janela, a das obras públicas, e sim por abrir outra: a da habitação financiada pelo estado.

Tabela 5. Obras Públicas realizadas pela *Albuquerque, Takaoka Ltda.* no período militar

TIPO DE OBRA	DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO(S)-UF	ANO
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Juquiá	Juquiá/Piedade-SP	1964
Infraestrutura	Demolição de Viaduto na Via Anchieta	Santos-SP	1965
Edifícios	Escola Estadual de Primeiro e Segundo Graus nos bairros: Carandiru, Itaim Paulista, Jardim Paulistânia, Parque Botussuru, Vila Paranaguá (Ermelino Matarazzo), Jardim Santo Estevão e Vila Zilda (Tatuapé), Jardim Butatã.	São Paulo-SP	1965
Edificação	Instituto de Educação/Unidade Polivalente	Taubaté-SP	1965-1967
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Catanduva-SP	1966
Edifícios	Cadeia e Delegacia	São Manoel-SP	1966
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Paraguacu Paulista-SP	1966
Edifício	Delegacia Circunscricional do Bom Retiro	São Paulo-SP	1966
Edifícios	Fórum	Piraju-SP	1966
Edifícios	Grupo Escolar "Paulo Lima Corrêa"	Catanduva-SP	1966
Edifícios	Grupo Escolar "Virgílio Capuana"	Lençóis Paulista-SP	1966
Edifícios	Instituto de Menores	Iaras-SP	1966
Edifícios	Pavilhão Celular da Casa de Custódia e Tratamento	Taubaté-SP	1966
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com Boa Vista	Bocaina-SP	1966
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com o cemitério	Bocaina-SP	1966
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego Fatura	Nova Aliança-SP	1966
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio da Negrinha, ligação com a Alta Sorocabana	Sagres-SP	1966
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Preto	Peruíbe-SP	1966
Edifícios	Unidade Integrada	Catanduva-SP	1966
Edifícios	Unidade Sanitária	Catanduva-SP	1966
Edifícios	Grupo Escolar Jardim Umarama (Brasilândia), Vila Aimorés, Vila Nogueira, Valentim Gentil, Clodomiro Carneiro e Tucuruvi	São Paulo-SP	1967
Infraestrutura	Ponte dos Remédios	São Paulo/Osasco-SP	1967/1969
Infraestrutura	Ponte sobre o córrego do Macaco	Sagres/Lucélia-SP	1968
Infraestrutura	Ponte sobre rio	Ubirajara, na ligação com Garça-SP	1968
Infraestrutura	Viaduto transpondo a Rodovia Castello Branco na estrada Tatuí-Tietê	Tatuí-SP	1968
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Paraíba	Pindamonhangaba/Campos do Jordão-SP	1968/69
Edifícios	Muralha e Pavilhão de Administração da Penitenciária	Avaré-SP	1969
Infraestrutura	Viaduto sobre os trilhos da CP e CFA, ligação entre a Av. Duque de Caxias e a rua 22 de Agosto	Araraquara-SP	1969
Infraestrutura	Ponte ferroviária sobre o rio Branco, para a Sorocabana	Samaritá-SP	1970

Fonte: Autora a partir de dados do DOSP, 2016.

A atuação da Construtora Albuquerque, Takaoka desde os edifícios residenciais do BNH até a formação de um “ícone urbanístico”

A grave crise política e econômica de 1963 e a ausência de condições para implementar o Plano Trienal foram condicionantes propícias ao golpe militar. Benício Schmidt resume bem a situação naquele momento:

(...) as contenciosas relações entre um executivo reformista e um legislativo extremamente conservador trouxeram o sistema político a ponto de um inteiro colapso ao final de 1963. Inflação, movimentos conspiracionais e a ampla e crescente desorganização social foram alguns dos fatores que precipitaram o golpe de Estado de março-abril de 1964 (SCHMIDT, 1983, p. 101).

Como uma resposta conservadora ao reformismo de João Goulart, o governo militar desenvolveu o PAEG – Plano de Ação Econômica do Governo. Segundo Octavio Ianni, a ditadura e seus mecanismos de controle social e político foram extremamente benéficos à implementação desta política econômica de cunho conservador do governo militar, e por meio da “vigência dos atos institucionais foi implantada a hegemonia absoluta do Poder Executivo sobre o Poder Legislativo. (...) É óbvio que esta condição política conferiu possibilidades extraordinárias à formulação e execução das diretrizes econômicas dos referidos governos” (IANNI, 1971, p. 230–231). Estas condições “extraordinárias” de dominação e controle foram fundamentais à implantação do PAEG e suas ações, algumas das quais viriam impactar as cidades brasileiras de forma permanente.

O PAEG tinha como objetivos controlar a inflação (cujo acumulado em 1963 somou 78,4%), retomar o crescimento econômico e implantar reformas, por meio de amplos incentivos para a indústria, bem como para a agricultura e a construção civil, grandes absorvedores de mão-de-obra. Os incentivos à construção civil se deram com a criação do Sistema Federal de Habitação (SFH) e seu principal agente financiador, o Banco Nacional da Habitação (BNH), ambos criados pela Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964.

Diante de um déficit habitacional colossal, cujas estimativas variavam entre 6 ou 7 milhões, de acordo com o IAB (NASCIMENTO;

BRAGA, 2009, p. 103), a 8 milhões de habitações, segundo o IBMEC – Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (SANTOS, 1999, p. 10), e da pauperização da população, a empreitada de prover habitação para as camadas pobres foi tomada pelo regime militar como uma “causa” prioritária. Não por ser uma questão social premente, como de fato era, mas muito mais pelo seu forte apelo social, que traria consigo o necessário apoio político ao novo regime, e pela capacidade que a indústria da construção civil teve (e tem) de dinamizar a economia nacional. Bonduki afirma que:

O BNH, para além do aspecto ideológico presente nas suas origens, exerceu um papel estratégico na reestruturação institucional e econômica proposta pelo governo militar e se transformou em um dos instrumentos centrais dos governos militares. A criação de linhas permanentes de financiamento para estruturar o setor da construção civil habitacional, a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – que eliminou a estabilidade do emprego e facilitou a rotatividade de mão de obra – e o estímulo à poupança popular, gerando recursos para o governo investir em grandes projetos de desenvolvimento nacional, tiveram um papel decisivo na dinamização econômica com exclusão social que caracterizou o chamado milagre brasileiro. (BONDUKI, 2012, p. 64).

O BNH foi desenhado como um banco de segunda linha, ou seja, não financiava diretamente, mas alocava fundos para instituições financeiras intermediárias que realizavam os empréstimos finais. De acordo com os termos de sua criação, teriam prioridade na aplicação dos recursos:

I - a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais;

V - a construção de moradia a população rural. (Art. 4º da Lei nº 4.380/1964, PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 1964).

Somente seriam financiados imóveis de até 100 metros quadrados de área e com valor de avaliação de até 200 salários mínimos (SM) (Art. 6º da Lei nº 4.380/1964, PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 1964). No entanto, havia um claro esforço por priorizar a produção de habitação social, pois a mesma lei estabelecia que no mínimo

70% dos recursos deveriam “ser aplicados em habitações de valor unitário inferior a 60 SM”, limitando a 15% os recursos que poderiam ser aplicados em habitações de valor entre 200 e 300 SM, vedando a aplicação para imóveis de valores maiores (Art. 11º da Lei nº 4.380/1964, PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 1964).

Porém, já em 29 de novembro de 1965, houve uma significativa modificação dessas prioridades por meio da Lei nº 4.830, que visava estimular a indústria da construção civil com a redefinição dos valores máximos de avaliação dos imóveis para a faixa de 300 a 400 SM, destinando 20% dos recursos totais para estes financiamentos (PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 1965).

Ainda assim, os recursos permaneciam escassos, o que foi minimizado com a criação do FGTS em setembro de 1966, que veio a tornar-se o principal fundo provedor de recursos para o SFH. Apesar dos incentivos, a *Albuquerque, Takaoka* somente iniciou sua atividade dentro do SFH em 1967, lançando seu primeiro edifício residencial em 1970. A construtora, e várias outras, somente adentraram este novo ramo de atuação após a normatização da atuação dos agentes executores privados dentro do BNH, realizada pela Resolução nº 101 de 7 de novembro de 1966, e com a criação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) pelo Decreto-Lei nº70, em 21 de novembro de 1966, que autorizava o funcionamento de Associações de Poupança e Empréstimo, que tinham “por objetivos fundamentais: propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados; captar, incentivar e disseminar a poupança” (BRASIL, 1966).

A Resolução nº 101/66 abriu espaço para a ação de pessoas físicas e jurídicas na produção de habitações financiadas pelo BNH, com o objetivo de “estimular a construção de novas habitações em áreas onde se faça necessário pelo insatisfatório desenvolvimento de outros instrumentos do Sistema Financeiro da Habitação” e “reativar a indústria da construção civil e aumentar os níveis de emprego locais” (BNH, 1966). Assumia-se, claramente, as premissas de dinamizar a economia nacional por meio do SFH, além de ampliar as possibilidades de parcerias com empresas privadas interessadas em atuar no sistema. Esta resolução realizou, ainda, umas das mais importantes ações do BNH para viabilizar a inclusão da classe média, aumentando o limite máximo de financiamento, incluindo

“imóveis residenciais avaliados por menos de 500 vezes o maior salário-mínimo vigente no País”, permitindo o financiamento de até 80% do valor do imóvel a ser pago em 20 anos (BNH, 1966).

O SBPE, por sua vez, era composto, inicialmente, por “37 associações privadas e 26 agências para financiar habitação através das Caixas Econômicas, bancos operados pelos estados e pela União” (SCHMIDT, 1983, p. 113). Estas entidades funcionavam como os “agentes financeiros do SFH”, captando recursos de cadernetas de poupança e demais títulos imobiliários para financiar projetos habitacionais propostos por construtoras e/ou empreendedores.

Recebido o financiamento, o empreendedor responsabilizava-se pela venda das unidades habitacionais construídas aos consumidores finais (basicamente das classes de renda média e alta) e esses últimos, por sua vez, responsabilizavam-se pelo pagamento do empréstimo às instituições financeiras, tornando-se, assim, mutuários do sistema. O empreendedor, portanto, era apenas um intermediário do processo, dado que após a venda do imóvel ele repassava sua dívida com as instituições financeiras para os mutuários (SANTOS, 1999, p. 13)

A criação do SBPE representou uma mudança de rumos no financiamento da habitação pelo BNH. Especialmente porque o novo sistema foi complementado, em 16 de junho de 1967, por uma nova resolução que estabeleceu “um critério de reajuste das prestações coincidente com os reajustes salariais” (BNH, 1967), o que trazia menos incertezas aos futuros mutuários, tornando a aquisição da casa própria ainda mais plausível. Com estas ações, o BNH incorporou uma parcela da população com grande poder de influência na formação de opinião o que, como coloca Schmidt, foi uma estratégia “no sentido de alargar o apoio e a legitimidade junto às massas” (SCHMIDT, 1983, p. 113).

Além disso, a ampliação das faixas de financiamento e a criação do SBPE aumentaram a importância do BNH como instrumento público de incentivo à construção civil, visando o crescimento e fortalecimento deste setor. Mais que uma ação de política pública, o BNH foi agente promotor da economia nacional, privilegiando agentes privados. Ainda segundo Schmidt, o distanciamento do BNH de seus objetivos iniciais foi resultado:

(...) de seu papel frente à acumulação de capital, mais do que da tentativa de provisão de bens e serviços de natureza coletiva. Isto é demonstrado pelos fortes incentivos dados à indústria privada. O BNH, em si mesmo, não está diretamente envolvido em fornecer habitação, mas em prover recursos financeiros e supervisão dos

programas implementados por corporações privadas. (...) A existência de agentes financeiros públicos neste caso não faz nenhuma diferença, dado o caráter privatista com que são orientados. Todos os agentes são utilizados para produzir altos lucros com os fundos mencionados; a estatística mostra que as taxas de juros podem exceder 60% ao ano. Além disso, dado que a maior parte destes agentes financeiros é de natureza privada, eles lucram de muitas maneiras usando dinheiro público, o que pode ser feito através de especulação com títulos da dívida pública, pelo financiamento do consumo da classe média e assim por diante. (SCHMIDT, 1983, p. 114).

A análise da divisão dos investimentos do banco por classe não deixa dúvidas de que uma parte extremamente significativa dos recursos foi utilizada pelo SBPE, especialmente em 1974.

Tabela 6. Banco Nacional da Habitação — aplicações realizadas no mercado habitacional (valores em Cr\$ 10⁶)

	ATÉ 1970		1971		1972		1973		1974		ACUMULADO	
	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%
Estímulo (SBPE)	3.946	29	982	29	833	28	1.368	46	2.535	71	9.664	37
Popular	3.025	23	267	8	190	6	193	6	98	3	3.773	14
Econômico	5.787	43	1.823	53	1.275	44	732	25	321	9	9.938	38
Médio	623	5	328	10	631	22	700	23	625	17	2.907	11
Diversos	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—	4	—
TOTAL	13.381	100	3.400	100	2.929	100	2.993	100	3.583	100	26.286	100

Fonte: IBGE. Anuário Estatístico do Brasil, p. 621, 1975. quadro 3.10.3.5.1.

Para além da importante crítica de que o financiamento habitacional para a classe média foi um desvirtuamento da principal função do BNH, cujos resultados ficaram muito aquém das necessidades e expectativas diante da política habitacional daquele momento, não é razoável menosprezar a produção decorrente dos financiamentos do BNH, como demonstra a tabela a seguir, da produção de unidades habitacionais pelo BNH por período.

Tabela 7. Produção de unidades habitacionais financiadas pelo BNH por período

PERÍODO	PRESIDENTE	HABITAÇÃO POPULAR			SBPE	TOTAL GERAL	
		COHAB	OUTROS	COOPERATIVAS			
1964-1969	Castelo Branco e Costa e Silva	178.895	64.727	61.223	304.845	120.469	425.314
1970-1974	Garrastazu Medici	77.902	55.833	100.227	233.962	326.146	560.108
1975-1979	Ernesto Geisel	593.777	31.134	178.008	802.919	400.108	1.203.027
1980-1984	João Figueiredo	655.888	112.842	156.493	925.223	972.366	1.897.589
1985-1986	José Sarney	71.402	19.984	14.656	106.042	79.482	185.534
TOTAL		1.577.864	284.520	510.607	2.372.991	1.898.571	4.271.562

Fonte: BONDUKI, 2012, p. 66.

Outra questão fundamental precisa ser colocada: quais os motivos da ampliação do SFH para incluir as classes média e média alta? É certo que o baixo desempenho do sistema antes de 1966, que produziu menos unidades do que planejado, com grandes índices de inadimplência por parte dos beneficiados, não configurava um quadro favorável. Mas é importante destacar que foi em 1966 que se instituiu o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como estratégia de poupança compulsória cujos recursos vieram alimentar o SFH; até então o sistema teve recursos reduzidos. A injeção financeira do FGTS se apresentou como uma possibilidade dupla: aumentar os incentivos à construção civil, gerando empregos e impostos, mas também de atender à pressão social da classe média e de outros agentes envolvidos, potenciais beneficiários. Ou seja, ela não se deu somente devido à alta inadimplência da classe de baixa renda, mas também pela pressão política bastante articulada de grupos interessados, especialmente aqueles diretamente ligados ao mercado imobiliário.

No livro “Alphaville: o sonho, o tempo, o sucesso”, Renato Albuquerque relata que Albuquerque e Takaoka exerceu, juntamente com duas outras construtoras, papel protagonista de articulação política pela inclusão da classe média nos financiamentos do BNH.

Numa rápida, oportuna e inteligente análise de mercado imobiliário, à luz da criação do BNH, os amigos e sócios Albuquerque e Takaoka perceberam que entre os objetivos do governo militar estava o atendimento, de forma rápida e eficaz aos reclamos do povo mais simples - a grande maioria do povo brasileiro, a grande maioria da população brasileira. A ditadura precisava acalmar os ânimos internos, mostrar ao mundo a realização de políticas públicas de interesse social e estimular o aquecimento econômico. Nada melhor, para tanto, do que proporcionar aos menos favorecidos a tão sonhada «casa própria». Ao lado de mais duas construtoras da época, Arão Sahm e Hindi, a *Albuquerque, Takaoka S.A.* foi ao BNH e conseguiu convencer a diretoria do órgão de que seria, também, muito interessante financiar imóveis para a classe média. Inicialmente, houve resistência, mas, com grande visão de negócio e habilidade política, eles puderam mostrar aos diretores do banco que cobrando juros um pouco mais altos da classe média, essa parcela da sociedade estaria também comprando imóveis. [grifo nosso] (*Alphaville Urbanismo S.A.*, 2003, p. 27).

A Imóveis e Incorporação Arão Sahm S.A. é uma construtora fundada pelo engenheiro Arão Sahm nos anos 1950, e que atua até hoje na construção civil. A Hindi Cia. Brasileira de Habitações foi fundada em 1964 e faliu em 1983. Trabalhou basicamente com produção habitacional financiada pelo SFH, e era dirigida pelo arquiteto Anuar

Hindi, que já atuava no mercado imobiliário, mas apenas a partir do financiamento federal de habitações que conseguiu alavancar sua empresa (PEREIRA-LEITE, 2006). Ambas atuavam na construção civil, e, assim como a Albuquerque e Takaoka, procuravam alternativas e estratégias para aumentar sua produtividade e inserção no mercado.

O relato de Albuquerque, apesar de conciso, apresenta-se como indicativo das articulações políticas organizadas por empresas privadas para ampliar a imbricada rede de relações com o Estado, apresentando planos alternativos que incluíssem seus interesses. É plausível que outras construtoras também tenham pressionado o governo a ampliar as faixas de renda beneficiadas pelo financiamento habitacional com o objetivo de aumentar o capital investido na construção de edifícios residenciais para a classe média nas cidades brasileiras, ampliar a oferta de emprego e, claro, os lucros das construtoras e demais agentes envolvidos.

Os corretores imobiliários também cumpriram seu papel político de pressionar o estado. O jornal Correio da Manhã noticiou, em 30 de outubro de 1966, a realização do 1º Congresso Brasileiro dos Corretores de Imóveis, que ocorreria no Rio de Janeiro, entre 9 e 12 de novembro de 1966. O congresso contou com patrocínio e ampla participação de diretores do BNH, incluindo seu então presidente Mário Trindade, que proferiu a palestra de abertura e esteve presente no fechamento. Também houve palestras de José Eduardo de Oliveira Penna, superintendente do Setor de Agentes Financeiros do BNH, e de João Machado Fortes, diretor do BNH (CORREIO DA MANHÃ, 1966a).

O resultado final do congresso foi um documento oficial apresentando as principais críticas e propostas da categoria dos corretores imobiliários para a política habitacional. O Correio da Manhã de 12 de novembro de 1966 relatava os resultados positivos do congresso na reportagem “Corretores fazem críticas ao BNH” (CORREIO DA MANHÃ, 1966b, p. 13), dentre eles a elaboração de um documento-síntese constando as propostas daquela categoria ao SFH, incluindo uma crítica “à excessiva atenção do BNH pela construção de casas populares”, recomendando que o banco ampliasse seus financiamentos para alcançar a classe média:

Esse documento – afirmou ontem o Sr. Aldo Caneca, presidente do Sindicato da GB – marcará a posição unânime dos corretores de imóveis sobre diversos aspectos da problemática habitacional, desde a inoperância das letras imobiliárias à excessiva atenção

BANCO QUER MELHORIA DA POSIÇÃO

SAO PAULO (Sucursal) — Memorial sugerindo seja permitido aos bancos comerciais, autorizados a trabalhar em câmbio, a terem posição comprada de até 500 mil dólares por departamento, foi enviado ao ministro Paulo Egídio por representante de estabelecimento bancário. Atualmente os bancos podem ter no fim do dia uma posição vendida de até 500 mil dólares e comprada até 25 mil dólares. Segundo argumentos apresentados ao ministro, o fundamento da atual orientação original de época em que nosso balanço de pagamentos era deficitário e que as altas constantes de câmbio podiam levar os bancos a especular na taxa.

A situação de hoje — afirma o banqueiro — é diametralmente oposta. O balanço de pagamento é superavitário. O aumento da taxa de câmbio não está na ordem do dia. Não subsistem, assim, as razões que causaram a regulamentação em vigor.

No memorial encaminhado ao ministro estão ainda fixadas as três razões principais para que seja promovida a modificação proposta:

1 — As autoridades monetárias estão sendo obrigadas a comprar divisas mais do que desejam. Convm, assim, criar condições para associar os bancos comerciais nessa compra.

2 — O segundo argumento é de ordem psicológica. Se interessa às autoridades monetárias evitar especulações sobre o aumento da taxa do dólar, parece que esta medida é das mais aconselháveis.

3 — A última consideração do memorial é de ordem prática: muitas vezes uma das agências bancárias em praças exportadoras compra um lote grande, 100 ou 200 mil dólares, e não consegue ligação telefônica com a praça importadora (São Paulo e Rio) ou estas praças não podem comprar no momento. Em consequência, em vez de conservar a agência esta quantia em sua posição, é obrigada a repassá-la ao Banco do Brasil que, apesar de não ter a menor necessidade da mesma, é obrigado a comprá-la.

CORRETORES VÃO REALIZAR NO RIO SEU I CONGRESSO

Será realizado no Rio, entre os dias 9 e 12 de novembro, o I Congresso Brasileiro de Corretores de Imóveis, promovido e patrocinado pelo Banco Nacional de Habitação e pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis da Guanabara, com a finalidade de estabelecer um debate nacional sobre a política de habitação, congregando os corretores de todo o País para o exame da matéria.

O conclave, que será aberto com uma palestra do presidente do BNH, dr. Mário Trindade, sobre o tema “Filosofia da Política Habitacional Brasileira”, já tem assegurada a presença de delegações dos Sindicatos de Corretores de Imóveis de São Paulo, Rio Grande do Sul, Bahia, Pernambuco, Goiás, Rio de Janeiro, Paraná, Brasília e Minas, esperando-se a adesão de vários outros Estados.

TEMAS

Do temário do I CBCI constam palestras de diretores do BNH sobre assuntos relevantes da política habitacional, desde o problema dos financiamentos ao da criação de cooperativas, utilização das várias fontes de recursos existentes para aplicação no setor imobiliário, além de debates e de explicações práticas sobre o funcionamento do Banco e o significado de seu trabalho, oportunidade em que os corretores de imóveis farão suas sugestões.

Dois itens muito importantes do temário — que acentuam indicações de assuntos para debate, por parte das delegações estaduais —, segundo foi revelado, são: “Padronização de Critérios para Funcionamento dos Sindicatos de Corretores em todo o Brasil” e “Participação dos Corretores de Imóveis na Política Habitacional e no Sistema das Letras Imobiliárias.”

PROGRAMA

É o seguinte o programa do I Congresso Brasileiro de Corretores de Imóveis:

Dia 9, quarta-feira, às 18h, Reunião Preliminar das Delegações para criação das Comissões Técnicas e de Estudos.

Dia 10, quinta-feira, às 16h, Instalação Solene, pelo pre-

sidente do BNH, dr. Mário Trindade, com palestra sobre o tema “Filosofia da Política Habitacional Brasileira”; às 17h haverá palestra, seguida de debate, do dr. José Eduardo de Oliveira Penna, superintendente do Setor de Agentes Financeiros do BNH, sobre o tema “Empréstimos na Caixa Econômica”; às 18h terão início os trabalhos de plenário e das comissões.

Dia 11, sexta-feira, às 9h, o sr. João Machado Fortes, diretor do BNH, falará sobre “As Cooperativas Habitacionais e o resultado do incentivo às cooperativas fechadas”; às 16h, o dr. Antônio Vianna, diretor da Carteira Hipotecária da Caixa Econômica do Rio de Janeiro falará sobre “Financiamento”, e às 18h o sr. Luiz Carlos Vieira da Fonseca discorrerá sobre “Projeto Impacto”, implicações com a classe dos corretores de imóveis e consequências imediatas de sua aplicação no mercado imobiliário. Em seguida, haverá sessão plenária e reunião das diversas comissões.

Dia 12, sábado, às 9h, terá lugar a sessão final, para apreciação global dos trabalhos e orientação do Relatório do I Congresso Brasileiro dos Corretores de Imóveis, havendo em seguida um almoço de confraternização. A sessão de encerramento do conclave contará com a presença do dr. Mário Trindade, presidente do BNH. O I Congresso Brasileiro de Corretores de Imóveis será realizado no auditório do Sindicato dos Corretores de Imóveis da Guanabara, à Av. Rio Branco, 128 — 15.º andar, podendo seus associados, ou os de outros sindicatos de corretores de todo o País, se inscreverem gratuitamente no conclave.

3% AO MÊS
GARANTIA DA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL

Figura 34. Manchete do jornal Correio da Manhã, de 30/10/1966.

do BNH pela construção de casas populares, em detrimento da classe média (CORREIO DA MANHÃ, 1966b).

Pressões e articulações políticas como essas foram bastante eficazes, fazendo que o BNH realmente alterasse a estrutura de financiamento imobiliário, organizando o modelo SBPE. Esta permeabilidade do banco e do governo militar ditatorial a demandas vindas da esfera empresarial não indica uma abertura política, senão a perpetuação de relações com segmentos específicos da sociedade civil, alinhados com a manutenção do poder vigente e com a “velha estrutura de transferência de renda do setor público para o setor privado”, nas palavras de Sandra Correa, que complementa:

Apesar de seu discurso tecnocrático, o governo militar equilibrava o reforço da estrutura social existente, das oligarquias arcaicas, com a emergência de novas forças do capital industrial, com interesses completamente distintos. Tal situação se dava porque eram essas forças, essencialmente, que viabilizavam a manutenção do poder pelos militares (...) (CORREA, 2012, p. 41).

Alterações nos programas e políticas governamentais estruturais, como é o caso da ampliação das faixas de renda atendidas pelo BNH, são resultados da articulação do governo com as elites oligárquicas e emergentes naquele momento. Neste sentido, também acreditamos ser necessário aprofundar as leituras sobre a atuação da *Albuquerque, Takaoka* dentro do Sistema Financeiro da Habitação, que se segue à criação do SBPE e a ampliação das faixas de financiamento, ações governamentais que, de fato, viabilizaram uma atuação vigorosa das construtoras (e bancos privados). A pujança dos números demonstra a força da indústria da construção civil, uma das maiores beneficiadas pelo PAEG e demais planos sucessores. Somente a *Albuquerque e Takaoka*, entre 1969 e 1974, construiu 52 edifícios com financiamento estatal, somando 3052 unidades habitacionais em São Paulo, a maioria para a classe média.

Apesar dessa significativa produção habitacional da construtora, a historiografia sobre Alphaville ainda carece de um olhar mais atencioso para alcançar a importância desta fase da construtora para seus trabalhos posteriores e para o desenho de aspectos cruciais do seu *modus operandi*

futuro. Nos trabalhos de Romero (1997) e Guerra (2013), que construíram sólidas leituras críticas sobre o Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, a produção habitacional da empresa é interpretada dentro de uma chave explicativa sobre o BNH já excessivamente explorada, qual seja, de que o SBPE e a produção de habitação para a classe média foi um desvio do objetivo original do banco, parcialmente responsável pelo fracasso da política habitacional da época.

Romero interpreta este desvirtuamento como fruto do “sistema político ditatorial que socializava com os mais pobres os investimentos para satisfazer às necessidades da classe média, não investindo em habitações populares”, enquanto afirma que habitações para a classe média e alta tomaram “praticamente 80% dos recursos” (ROMERO, 1997, p. 146). Existem números muito divergentes daqueles apresentados por Romero. Bonduki afirma que o SFH, durante a existência do BNH, produziu “4.3 milhões de unidades, das quais 2.4 milhões na área da habitação popular, com recursos do FGTS, e 1.9 milhão para renda média, com recursos do SBPE” (BONDUKI, 2012, p. 64).

Assim, não houve espaço na leitura de Romero para reconhecer o quão significativos foram os números produzidos pelo BNH, e, conseqüentemente, não houve espaço para reconhecer qualquer importância da produção habitacional para a classe média, que é tomada como usurpadora de recursos. Conseqüentemente, a interpretação da produção da construtora naquele período se resume a uma lista dos edifícios construídos e à conclusão de que o condomínio “Ilhas do Sul”, construído pela empresa em 1973, foi uma espécie de antecessor conceitual dos condomínios residenciais que viriam a ser construídos em Alphaville, mesma interpretação de Guerra (2013).

É bastante pertinente a colocação de Bonduki que, mesmo reafirmando que “as realizações financiadas pelo banco não contribuíram significativamente, da dimensão que seria possível diante dos investimentos realizados, para a qualificação das cidades brasileiras”, alerta que a produção habitacional do BNH



MINISTERIO DO INTERIOR

Banco Nacional da Habitação COMUNICADO

Relação dos iniciadores credenciados na 7.a Região (S. Paulo, Mato Grosso e Rondonia) do Banco Nacional da Habitação.

Dentro do que determina a resolução RC n.º 101/66 do BNH, esta Delegacia comunica que já estão credenciados, como INICIADORES, para a 7.a Região (S. Paulo, Mato Grosso e Rondonia) as seguintes empresas construtoras:

Table listing 400+ construction companies with their registration numbers (e.g., 71.420, 71.421) and names (e.g., SOBRAL S.A., CARVALHO HOSKEN S/A).

Outrossim, esta Delegacia comunica que qualquer empresa construtora que queira se registrar no BNH como INICIADOR, deve dirigir-se diretamente à av. Ipiranga, 104 — 1.º andar nesta Capital, ou à av. Presidente Wilson, 164 — 4.º andar, no Estado da Guanabara, onde será atendida, sem necessidade de intermediários, no encaminhamento de seus papéis e demais informações que porventura se façam necessárias.

São Paulo, 8 de dezembro de 1967
Bartholomeu Bueno de Miranda - Delegado Regional

precisa ser analisada com mais isenção e menos interferências ideológicas em relação ao período ditatorial do nosso país:

Com maior distanciamento histórico e político, é necessário resgatar e avaliar de maneira mais aprofundada e isenta essa política e a produção que ela gerou (...) (BONDUKI, 2012, p. 66).

Ainda que a produção do BNH não tenha sido suficiente para acabar com o déficit habitacional (nem em quantidade, muito menos em qualidade urbanística e arquitetônica), não se pode desmerecê-la por completo, repetindo as conclusões já bastante consolidadas. Assim, talvez consigamos localizar, mais detidamente, os impactos desta produção na construção das cidades contemporâneas, para além do próprio BNH, para além da produção habitacional financiada pelo Estado, como é o caso dos condomínios horizontais fechados que a urbanizadora Alphaville viria a (re)produzir Brasil a fora.

O fato é que Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka souberam aproveitar as oportunidades criadas pelo estado e ampliaram seu escopo de atuação para incluir a construção de edifícios habitacionais para a classe média paulistana financiados pelo BNH. A construtora foi credenciada como "iniciadora" pelo BNH em dezembro de 1967, juntamente com outras 140 construtoras, como mostra a publicação do Ministério do Interior no jornal Estado de São Paulo de 10/12/1967, que listava as empresas habilitadas pelo BNH para atuar na região que incluía os estados de São Paulo, Mato Grosso e Rondônia.

"Iniciadores", segundo a Resolução nº 101 de 7 de novembro de 1966, eram os agentes credores dos créditos hipotecários22 a serem adquiridos pelo BNH, ou seja, a partir de 8 de dezembro de 1967 a Albuquerque, Takaoka já estava habilitada a construir edifícios habitacionais financiados pelo BNH. No entanto, apenas em 1970 a construtora inaugurou seus primeiros quatro edifícios. A partir de então, a produção da construtora foi bastante intensa. Excluindo os edifícios cujos anos de lançamento nós não conseguimos

Figura 35. Comunicado do BNH informando a lista de iniciadoras credenciadas. O Estado de São Paulo, de 10/12/1967.

22 Crédito onde o indivíduo oferece o próprio imóvel financiado ou outro imóvel de valor equivalente como garantia de pagamento de financiamento imobiliário.

identificar²³, foram 12 edifícios em 1971, 13 em 1972, 12 em 1973 e 5 em 1974, ano em que, definitivamente, identificamos uma mudança de campo de atuação da construtora. A tabela completa com todos os 52 edifícios, seus endereços, características gerais, ano de lançamento e fotografias estão no anexo II.

Analisando-se as características dos edifícios entre 1970 e 1972, nota-se que a grande maioria oferecia apartamentos com três quartos, com área útil relativamente pequena para os padrões da época, ou seja, apartamentos com área de 125 m² a 145 m². Sobre este padrão, Reinaldo Pestana afirma que se tratou da grande “inovação” da *Albuquerque, Takaoka*: “projetar apartamentos de três dormitórios praticamente na mesma área onde se costumava fazer dois quartos” (SACCHI, 2004, p. 99). Como exemplo, apresentamos o anúncio de 1971, onde a construtora apresentava alguns edifícios e suas características gerais.

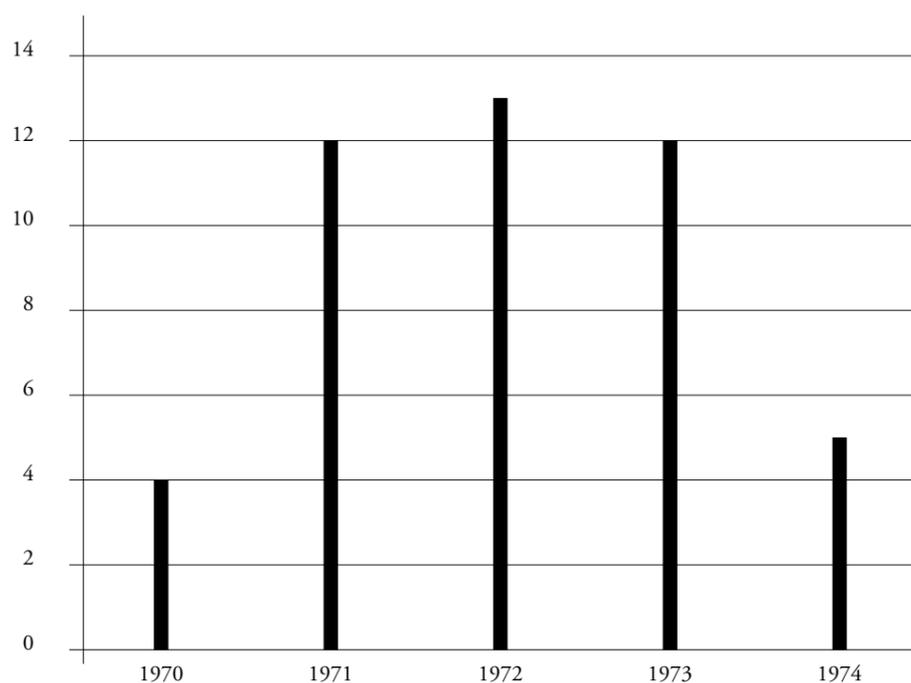


Figura 36. Número de edifícios construídos pela Construtora Albuquerque, Takaoka (1970-1974).
Fonte: Autora

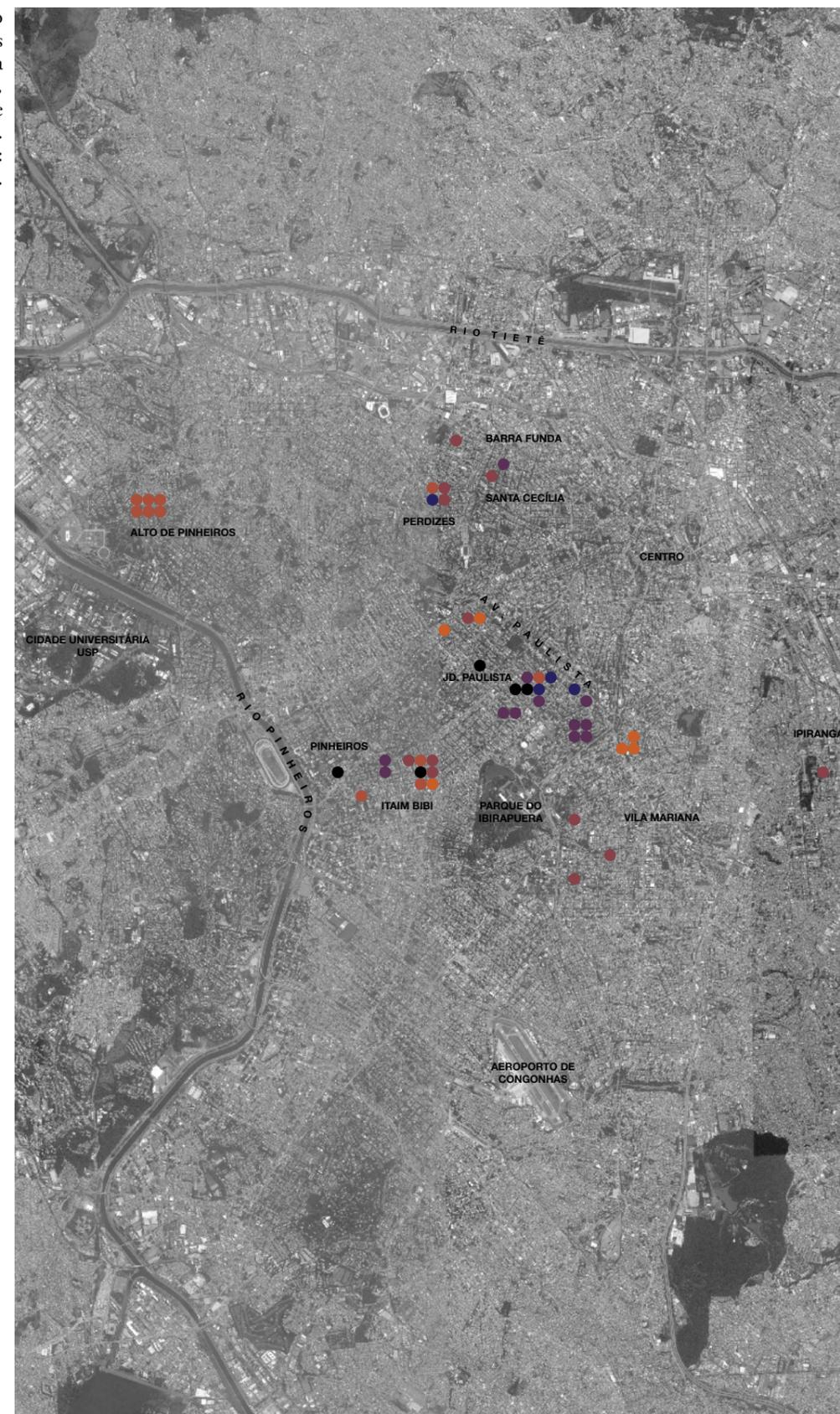
²³ Não conseguimos identificar as datas de lançamento dos edifícios Araçari, Arandu, Maria Teresa, Rio Novo e Xaçepó (ver anexo II).

Figura 37. Localização dos edifícios construídos pela Construtora Albuquerque, Takaoka por ano de lançamento.
Fonte: Autora. Arte: Lucas Batista de Abreu.

LEGENDA

- 1970
- 1971
- 1972
- 1973
- 1974
- Sem informação

Escala 1:100.000



Quarta-feira, 4 de maio de 1971 FOLHA DE S. PAULO

IMOVEIS VENDEM-SE



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.
RUA SENADOR PAULO EGÍDIO, 72 - 8º ANDAR - CONJ. 804 - FONE 287-9447
(SECOVI 427) - PLANTÃO PERMANENTE

**OFERECE:
APARTAMENTOS**

<p>Jardim Paulista ALAMEDA SANTOS, 333 Entre as ruas Mario Figueiredo e Teixeira da Silva</p> <p>EDIFÍCIO ARARANGUÁ PRONTA ENTREGA DAS CHAVES Entrada facilitada em 18 meses e saída em 8 anos</p> <p>VALOR Cr\$ 130.934,07</p> <p>Apartamentos com 145 m², com 2 dormitórios, sendo 1 com banheiro privativo, closet e garagem.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Telefone interno. • 2ª garagem opcional. • Massa corrida, inclusive o fôrro. • Azulejos decorados até o teto. • Elevadores Atlas. • Box de alumínio. <p>CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E VENDAS:  CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A. PLANTÃO PERMANENTE: FONE: 288-5969 OBRAS FINANCIADAS PELA:  EMISSOR S.A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</p>	<p>Alto das Perdizes RUA MONTE ALEGRE, 1179 Entre as ruas Barreto e Colábi</p> <p>PRONTA ENTREGA DAS CHAVES Entrada facilitada em 18 meses e saída em 8 anos</p> <p>VALOR Cr\$ 130.934,07</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos com áreas de 145 m². • 3 dormitórios, 2 banheiros. • Telefone interno. • Garagem. • Box de alumínio. • Massa corrida, inclusive fôrro, azulejos decorados até o teto, piso em mosaico de esmeralda. • Fachada em pastilhas. • 2 Elevadores Atlas. • Hall social decorado em placas de mármore. <p>CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E VENDAS:  CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A. PLANTÃO PERMANENTE: FONE: 288-5969 OBRAS FINANCIADAS PELA:  EMISSOR S.A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</p>	<p>Paraíso RUA ABÍLIO SOARES, 625 e 639 Entre as ruas Mario Amarel e Carlos Steiner</p> <p>EDIFÍCIO TOCANTINS E ARAGUAIA ENTREGA DAS CHAVES EM 27 DIAS Entrada facilitada em 18 meses e saída em 8 anos</p> <p>VALOR Cr\$ 130.934,07</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos c/ áreas de 142 m². • 3 dormitórios, 2 banheiros sendo 1 privativo. • 2ª garagem opcional. • Telefone interno. • Box c/ porta de alumínio. • Massa corrida, inclusive fôrro e azulejos decorados em alto relevo até o teto, piso em mosaico de mármore, fachada em pastilhas. • 2 elevadores Atlas. • Hall social em placas de mármore. <p>CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E VENDAS:  CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A. PLANTÃO PERMANENTE: FONE: 288-5969 OBRAS FINANCIADAS PELA:  CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</p>
---	---	--

Figura 38. Anúncio de edifícios da *Construtora Albuquerque, Takaoka* em 1971. Fonte: FOLHA, 1971.

Pereira-Leite identificou aspectos importantes da produção habitacional da *Albuquerque, Takaoka*: (1) investiram em tecnologia construtiva para otimizar o tempo gasto em cada obra; (2) desenvolveram “itens de diferenciação”, como halls de entrada e áreas de lazer diversificadas; (3) diminuíram o tamanho dos apartamentos de três dormitórios para se enquadrarem nos limites de financiamento do BNH; (4) os sócios controlavam de perto todas as etapas dos empreendimentos (PEREIRA-LEITE, 2006, p. 209, 216–217).

Essa é uma leitura acurada da empresa. No entanto, como o trabalho não identificou as datas da construção dos edifícios, perdeu-se a oportunidade valiosa de perceber e debater mais profundamente como a ação da construtora foi se alterando ao longo dos anos. Apesar de ter compilado todos os edifícios construídos pela *Albuquerque, Takaoka*, Pereira-Leite “achata” as conclusões sobre a atuação da empresa, sem considerar sua atuação no tempo, e fazendo parecer que a empresa teve uma ação homogênea e estável durante todo o período. Procuramos, então, agregar outras interpretações àquelas existentes, no sentido de aprofundar as leituras sobre a construtora e sua produção.

A produção em massa de edifícios da empresa começa a partir de 1971. Em 1970 a construtora produz quatro edifícios, o que não é insignificante, mas contrasta com os anos seguintes, quando a produção quadruplica e onde um potencial de eficiência e gestão se colocam com bastante evidência. Importante notar que em 1970 a construtora ainda participava do setor de obras públicas, o que

denota um período de transição por parte dos sócios-diretores da empresa. Quando a experiência de construção de edifícios financiados pelo BNH se mostrou realmente lucrativa e segura, o que aconteceu em 1970, a empresa abandonou definitivamente as obras para o estado no ano seguinte e ampliou sua produção.

É também em 1971 que aparece o “hall social decorado em placas de mármore”, item que passa a constar nas propagandas dos edifícios vendidos pela empresa. Neste mesmo momento, as propagandas começam a incluir informações sobre a qualidade de acabamento dos prédios, com destaque para as “fachadas em pastilhas”. Estes são apresentados como elementos de diferenciação social e de qualidade, que procuram agregar valor aos apartamentos e, assim, diferenciá-los dos produtos oferecidos pela concorrência.

As fachadas em pastilhas e o hall também fazem parte de uma importante estratégia de criação de padrões construtivos repetidos em todos os empreendimentos, que, além de reduzir custos da obra (redução no valor do material de acabamento devido ao aumento da quantidade adquirida – mais obras utilizam o mesmo acabamento; padronização dos procedimentos de instalação do acabamento e redução de treinamento de mão-de-obra; redução de variáveis de projeto arquitetônico; diminuição do tempo de construção), acabou criando um padrão reconhecível, uma espécie de marca da construtora. Sylvia Ficher afirmou que “todos os prédios de apartamentos em São Paulo [da *Albuquerque, Takaoka*] seguiam um mesmo padrão de pastilhas e até hoje dá pra reconhecer” (FICHER, 2016).

A repetição de elementos construtivos e materiais se estendeu até os projetos arquitetônicos. Pode-se afirmar que a construtora definiu seus processos construtivos no sentido da industrialização, tirando partido de estratégias de repetição, criação de padrões, restrição de elementos variantes na obra, e, assim, criou uma imagem tipificada de seus produtos, uma extensão de sua marca, perceptível na própria arquitetura e difundida por meio dela, como mostra a sequência de fotos a seguir, onde identificam-se dois grupos distintos de edifícios: o primeiro grupo de edifícios construídos entre 1971 e 1973; o segundo grupo, entre 1973 e 1974, últimos anos de atuação no SFH por parte da *Albuquerque, Takaoka*.



Figura 39. (Da esquerda p/ direita, de cima p/ baixo)
 Ed. Guarapari (1971), Ed. Tocantins e Araguaia (1971),
 Ed. Xaxim (1971), Ed. Biguaçu (1972),
 Ed. D. Elza V. de Brito e Dr. Rubens V. de Brito (1972), Ed. Canoinhas (1972),
 Ed. Piratuba (1972) e Ed. Urupema e Urubici (1972).
 Fonte: Google Street View, 2016.

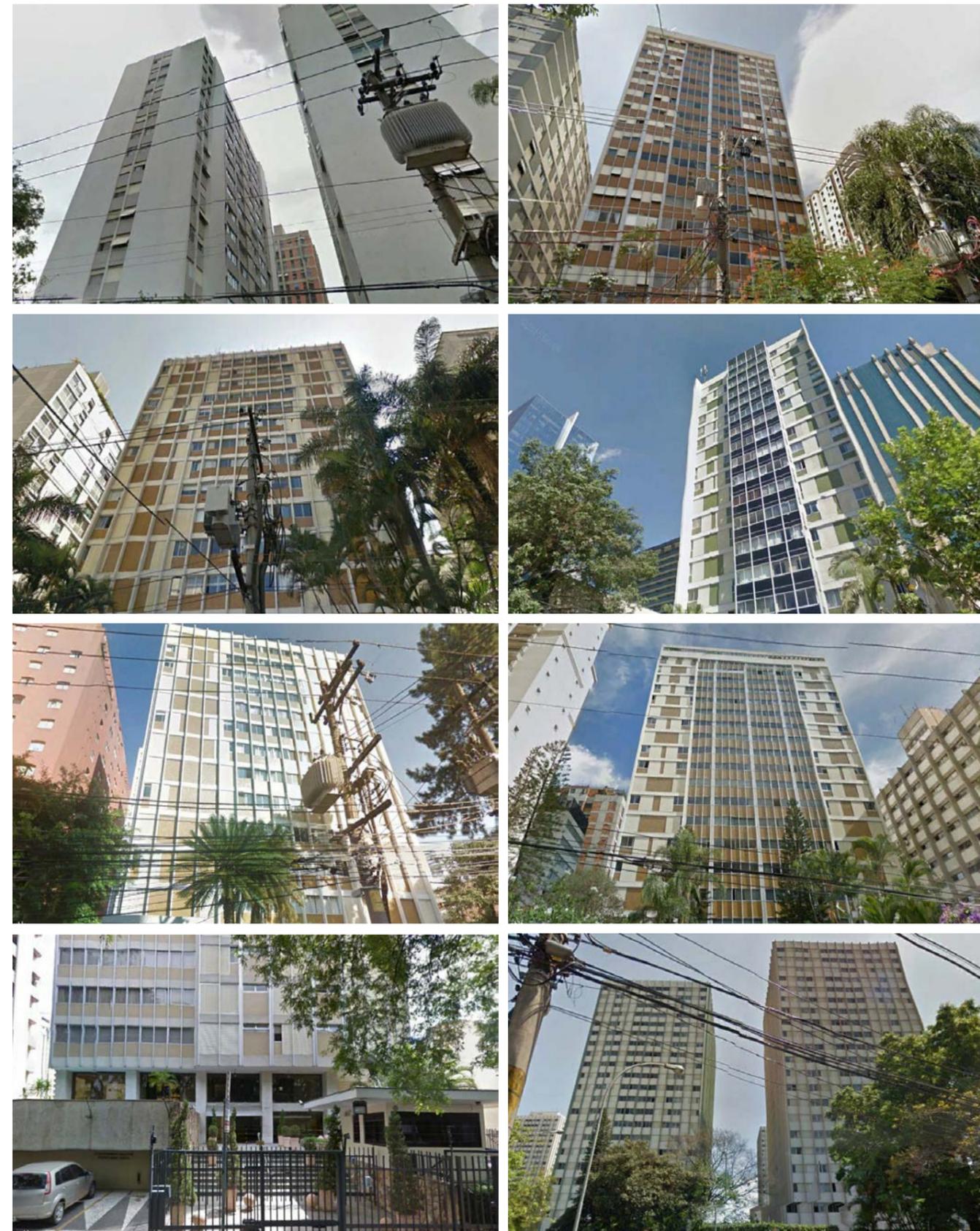


Figura 40. (Da esquerda p/ direita, de cima p/ baixo)
 Ed. Tigipió e Tijucas (1973); Ed. Monte Azul (1973);
 Ed. Igarapé (1973); Ed. Concórdia (1973);
 Ed. Rio do Sul (1974); Ed. Orleans (1974);
 Ed. Maria Tereza (sem data confirmada) e Ed. Ilha do Sul (1973).
 Google Street View, 2016.

Com efeito, as imagens ilustram uma grande semelhança nos projetos arquitetônicos dos edifícios construídos. No primeiro grupo, a fachada voltada para a rua é composta por duas linhas verticais de aberturas com esquadrias standardizadas, apoiadas em parapeitos revestidos com pastilhas cerâmicas coloridas. As fachadas laterais é que constituem fachadas “principais”, também compostas por linhas verticais de aberturas, onde podemos inferir que se localizam os espaços sociais dos apartamentos. A partir de 1973, identificamos outro grupo de edifícios, com composições de fachada mais elaboradas, com muitas aberturas generosamente envidraçadas, marcadas por elementos verticais que formam um alinhamento diferenciado para os espaços sociais dos apartamentos. Estas fachadas mais elaboradas, com mais elementos construtivos e decorativos, correspondem a apartamentos igualmente mais “elaborados” e luxuosos: apartamentos de quase 500 m², com várias suítes, quartos para empregados, 3 vagas na garagem. E mesmo estas construções de alto padrão continuaram sendo, ainda que parcialmente, financiadas pelo SFH, e a *Albuquerque, Takaoka* não foi a única construtora a investir na construção de residenciais de luxo com recursos públicos.

Mas há uma questão importante a ser levantada: por que a empresa decidiu mudar o padrão dos apartamentos construídos e, conseqüentemente, o seu nicho de mercado? Esta pergunta não é respondida por uma decisão interna da empresa, e sim pela conjuntura do mercado imobiliário e do próprio BNH.

Primeiro, ocorreu uma saturação do mercado imobiliário que modificou o cenário de vendas rápidas e garantidas dos primeiros anos de ação do SBPE. O estudo intitulado “A Construção Habitacional no Brasil”, elaborado pelo próprio BNH, em parceria com o Instituto de Desenvolvimento da Guanabara (IDEG), e publicado logo em 1971 (apenas cinco anos após a criação do SBPE), já apontava este problema como entrave ao desenvolvimento do programa habitacional do banco:

No início da implantação do SFH, a existência de financiamento era considerada quase que um privilégio para o construtor e, portanto, um forte fator de incremento nas suas atividades, fazendo com que muitos acreditassem que os imóveis seriam vendidos em qualquer lugar, desde que fossem financiados. O que ocorreu, na realidade, foi que, com a generalização do Sistema Financeiro da Habitação, a quota do terreno que antes envolvia todos os componentes econômicos, financeiros e administrativos, teve reduzida a sua importância como integrante do custo total do empreendimento, podendo, então,

o comprador escolher melhores locais para residir. (BNH - BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO et al., 1971, p. 41)

O mesmo estudo também identificava, como consequência dessa saturação, a queda do valor dos aluguéis, alavancada pela grande oferta de imóveis para compra disponibilizados pelo SFH:

Outra consequência da política habitacional, observada em todo o País, acentuadamente no Rio de Janeiro e em São Paulo, foi a queda do valor real dos aluguéis. Este fenômeno vem se refletindo, inclusive, no aumento da dificuldade de vendas de unidades prontas com financiamento. Quando os primeiros conjuntos foram lançados, era fácil vendê-los, pois os preços dos aluguéis em certas áreas eram tão altos e, diante da alternativa de pagá-los ou comprá-los a prestação pouco superior a tais aluguéis, o consumidor preferia a segunda hipótese. O declínio dos aluguéis, em termos reais verificado ultimamente, tornou mais clara a opção entre alugar ou comprar, baseada no confronto entre os valores da prestação e da locação. As repercussões desse declínio provocaram uma redução na procura dos imóveis para compra, evidenciando a necessidade, numa primeira etapa, da diminuição dos preços de venda e, em seguida, no aumento dos prazos de financiamento, afim de que as condições de comercialização do imóvel se ajustassem a níveis de concorrência. (BNH - BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO et al., 1971, pp. 41-42).

A grande oferta de imóveis implicou em uma grande concorrência entre as diversas incorporadoras envolvidas na produção habitacional financiada pelo BNH em São Paulo, muitas das quais ofereciam produtos similares aos da *Albuquerque, Takaoka*, porém, a preços menores. Os trabalhos de Ricardo Pereira-Leite (2006) e Jorge Abussamra (2007), que analisaram a atuação de construtoras no mercado paulista neste período indicam que, além da *Albuquerque, Takaoka*, diversas outras construtoras competiam pela mesma fatia de mercado, incluindo a Construtora Formaespaço, Construtora Alfredo Mathias, Hindi Cia. Brasileira de Habitações, Construtora Gomes de Almeida Fernandes, Construtora Anhembi /Romeu Chap Chap, Sobloco (atuante até os dias atuais), Construtora Luciano Wertheim e a Construtora Sahn.

Essa competição influenciou a construtora na decisão de diversificar seus produtos, focando em outros padrões de consumidores. Como já colocado, muitos trabalhos sobre Alphaville elencaram o condomínio Ilha do Sul como principal elemento desta diversificação, e como o articulador da transição da *Albuquerque, Takaoka* de construtora a urbanizadora (GUERRA, 2013; PEREIRA-LEITE, 2006; ROMERO, 1997; SACCHI, 2004). O Ilha do Sul era um

conjunto de seis edifícios, somando 500 apartamentos, e que oferecia equipamentos e serviços de lazer como piscinas, churrasqueiras, creche, e até um teatro e cinema, constituindo conforme a propaganda do empreendimento, “uma nova filosofia de vida”.

A propaganda ressaltava que a quantidade e variedade de serviços e equipamentos ofertados pelo empreendimento viabilizariam “uma comunidade exclusiva, quase auto-suficiente, cheia de ar puro e 28.000 m² de árvores, jardins e flores”. Efetivamente, no Ilha do Sul se enunciaram, mais que em outros empreendimentos da construtora até aquele momento, os princípios que seriam fundamentais a sua ação urbanizadora posterior: autossuficiência e o “retorno” à natureza.

Segundo Sacchi (2004), a grande demora em finalizar as vendas dos apartamentos do Ilha do Sul quase levou a construtora à falência, e, provavelmente, reforçou a estratégia de diversificar ainda mais seus produtos. O anúncio a seguir mostra que, em 1977, a construtora ainda vendia unidades no Ilha do Sul.

APARTAMENTOS VENDEM-SE

ESTADO DE S. PAULO - 19.15.76

Mais de 300m² de conforto! 30.000m² de área livre, com piscinas, árvores, jardins e um clube privativo.

A partir de Cr\$ 1.950.000,00
Sinal Cr\$ 50.000,00
Mensais Cr\$ 8.788,14

Alto de Pinheiros - Ilha do Sul

O apartamento

- 3 dormitórios (1 suite)
- dois banheiros e um lavabo
- living
- sala de jantar
- sala de estudo
- coque-cozinha com armários
- lavanderia
- dependências para 2 empregadas
- garagem privativa
- armários embutidos
- carpete-lajotão
- interfone
- telefone
- portaria (24 horas)
- aquecimento central
- Comgás

O clube

- 4 piscinas (1 térmica)
- quadra de tênis
- ginásio coberto
- restaurante
- lanchonete
- churrasqueira
- teatro e cinema
- salão de beleza
- sauna
- creche maternal
- play-ground
- alamedas
- jardins
- segurança
- silêncio
- ar puro



Vendas no próprio local
AV. PADRE PEREIRA DE ANDRADE, 345
ED. JANGADA

WILMAR
comércio e indústria ltda.

corretores no local das 9:00 às 21:00 h:
Tel: 260.9313 - 260.7091
260.9874 - 260.9972
261.7490 - 261.8524
261.8075 - 261.6331

ENTREGA IMEDIATA

QUALIDADE CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
8000111-427

Figura 41. Propaganda do edifício Palmares. Fonte: FOLHA, 30/11/1974.

ILHA DO SUL.

Uma nova filosofia de vida.

Prças, ruas internas, bancos de jardim, árvores e flores fazem da Ilha do Sul um lugar extremamente agradável!

Morar bem é um velho sonho do homem. E a Ilha do Sul, novo lançamento Albuquerque, Takaoaka torna este sonho possível e transforma radicalmente o conceito de morar.

A Ilha do Sul é uma comunidade exclusiva, quase auto-suficiente, cheia de ar puro e 28.000 m² de árvores, jardins e flores.

Toda a Ilha do Sul é cercada por muros e caca-líptos. E dentro, há ruas arborizadas, praças ajardinadas e tranquilidade. Muita tranquilidade.

Na Ilha do Sul seus filhos não vão para a rua. Eles têm tudo o que desejam em casa.

Viver na Ilha do Sul significa adotar uma nova filosofia de vida. Lá, você vai encontrar tudo o que pode fazer sua vida mais excitante, alegre e descontraída. Tudo o que pode preencher os minutos e os momentos de lazer de cada um dos membros de sua família, tenham eles a idade que tiverem.

Na Ilha do Sul você vive tranquilo quando quer tranquilidade. E tem muito movimento quando quer se divertir.

No seu apartamento, o mais sagrado sossego. No clube, alegria e recreação para todas as idades.

Na Ilha do Sul você tem todas as vantagens de uma casa e todas as vantagens de um apartamento. Sem as desvantagens dos dois.

Lá, você tem a segurança e a praticidade de um apartamento e muitas mais que a simplicidade de uma casa. Os apartamentos da Ilha do Sul são amplos, bem dimensionados, e têm acabamento de primeira categoria. Nas cozinhas que você vê e, principalmente, nos detalhes que você não vê. Sala-living, sala de jantar e sala de almoço. 3 dormitórios, com armários embutidos e carpete de li. Lavabo social, 2 banheiros, sendo um privativo. Ampla cozinha. Área de serviço grande e dependências de empregada. Elevadores com energia própria, para você nunca subir escadas.

Interfones ligados a cada uma das três portarias. Luxuoso hall social. 2 garagens para carros grandes (uma opcional).

Sala de Snooker
Várias mesas, tamanho oficial, estúdio à sua disposição permanentemente.
Bola preta na cabeça do fundo.

Sala de Ping-Pong
Muitas mesas para a criançada e gente grande também.
Lego, lego a Ilha do Sul vai desafiar a China.
No ping-pong, claro!

Conjunto Aquático
1 piscina infantil, 1 piscina juvenil, 1 piscina semi-olímpica e outra de água quente coberta.

Lanchonete
Restaurante amplo com preços de lanchonete. De vez em quando sua mulher mistura uma folguinha da cozinha.

Parque
Bastante área verde por toda Ilha. Não vá pensar que está sonhando se você ouvir pastinhos cantando.

Fisioterapia
Departamento de Fisioterapia com saunas, duchas, banhos turcos etc. para a sua barriguinha não crescer.

Sala de Beleza
A Ilha do Sul tem Sala de Beleza tão boa como as melhores da rua Augusta, com uma vantagem: é exclusivo.
E barbearia para os homens.

Morando na Ilha do Sul você tem uma certeza: jamais alguém vai construir um prédio na frente da sua janela.

Garagem
A primeira garagem vem com o apartamento. Comece a pensar na segunda.

Apartmentos prontos para morar.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	
Caixa CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	
Preço	380.220,00
Entrada facilitada de	120.220,00
Saldo de	260.000,00 em
Prestações de	3.374,14 em 10 anos
Correção trimestral (ORTN) e juros de 10% a.a.	
Colaboram neste empreendimento CREFISUL - DELFIN CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Renda Familiar Cr\$ 9.700,00	
Plantão das 9 às 22 horas.	

AV. PADRE PEREIRA DE ANDRADE, 330



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
Alameda Santos, 322 • Telefones: 287-4884 - 288-9121 • Construção, Incorporação e Vendas

Figura 42. Propaganda do Ilha do Sul. Fonte: FOLHA, 7/06/1973.

Apesar da crise financeira, a construtora seguiu diversificando seus produtos, agora focando no mercado consumidor de luxo. Em 1974, lançou os edifícios Palmares e Orleans, que tinham propostas muito mais elaboradas que os edifícios anteriores, com apartamentos muito grandes (mais de 400m²), uma unidade por andar, com vários quartos, salas “com vista panorâmica”, “3 banheiros e lavabo”, 2 quartos de empregadas, 3 vagas na garagem “para carros grandes”, elevadores privativos, além de áreas de lazer coletivas com “salão de recepção”, salão de jogos, “piscina azulejada” e playground, como mostram as propagandas dos edifícios, publicadas na *Folha de São Paulo*.

Na verdade, a prática de financiar imóveis luxuosos com recursos do SFH já estava sendo denunciada, e somava-se às fortes críticas que o BNH e a Política Nacional de Habitação enfrentavam naquele momento, que argumentavam que o banco havia se distanciado da sua finalidade principal de prover habitação social, e que era negligente no gerenciamento dos recursos por financiar imóveis de luxo em longo prazo. Estas críticas reverberaram na decisão de controlar os recursos disponibilizados pelo BNH, como mostra a reportagem “Rigor contra o luxo no BNH” do jornal O Estado de São Paulo (1973, p.30). O jornal explicava que o limite máximo do valor a ser financiado era de 175 mil cruzeiros (correspondente a 2.250 UPC), mas que não havia controle sobre o valor total do imóvel, permitindo que muitas empresas usassem financiamentos do SFH para facilitar a venda de imóveis de luxo por meio das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas e do Recon, programa que financiava material de construção.

(...) as financeiras têm outros meios de obter financiamentos para construções de luxo. Um deles é atuar com as Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas, que têm um limite muito alto de financiamento: 1.500 salários mínimos, o equivalente a 468 mil cruzeiros. Como a única condição é que o financiamento corresponda a 70 por cento do valor do imóvel, as construtoras têm conseguido vender apartamentos de até 668 mil cruzeiros – o que já pode ser considerado luxo – com financiamentos do governo. Outro recurso que permite aumentar o total de financiamentos para venda é o programa Recon, do BNH, que financia até a totalidade do material de construção empregado na obra, que equivale a aproximadamente 60 por cento do custo (O ESTADO, 1973, p. 30).

O “boom” imobiliário do período aumentou a demanda por material de construção básico (cimento, tijolos, ferro), gerando escassez e alta de preços, levando o governo a desenvolver medidas

Figura 43.
Propaganda do edifício Orleans. Fonte: FOLHA, 12/12/1974.



**Ainda existem pessoas
que acham que Cr\$ 1.700.000,00
por apartamento,
é apenas um pequeno detalhe.**

Albuquerque, Takaoka apresenta o Edifício Palmares. Alameda Itú nº 1420. Edifício com 16 andares, um apartamento por andar. 493,08 m² de área total subdividida em: • 4 dormitórios face norte (sendo 2 suítes) • sala-living, vestíbulo e sala de jantar com vista panorâmica (102 m²). • 3 banheiros e um lavabo. • 2 quartos de empregada • 3 garagens privativas para carros grandes.



Estas são algumas características dos apartamentos:

- Carpets nos quartos dormitórios e corredores internos.
- Armários dos dormitórios e corredores totalmente revestidos.
- As portas são de cerejeira, emalacradas.
- Sala-living e sala de jantar com aparador de cerejeira entalhada, para a colocação das cortinas.
- Todas as portas e botantes são em cerejeira.
- As guarnições das portas e rodapés são em cerejeira.
- Quartos de empregada acarpitados e com grande banheiro.
- Corredores de ligação e lavabo totalmente acarpitados, em modelos ainda a escolher.
- Banheiros com azulejos coloridos em relevo. Grande espelho de cristal. O box é de vidro temperado.
- Piso de granito nos banheiros. Louças design italiana.
- Cantelinas de madeira entalhada nos tetos.
- Todos os dormitórios têm portas e locais reservados para aparelhos de ar condicionado.
- Todas as janelas foram montadas em vidros fumê.
- Copo, cozinha e demais áreas de serviço, com pisos de granito natural, cinza.
- Pias duplas, com tempos de aço inoxidável e mesa acoplada. Prevista a instalação de mini-coifa.

- Tubulações para gás de rua, e circuito para forno elétrico de 220 V, ou a gás.
- Encanamentos de cobre para todos os sistemas das tubulações de água, exceto para ponto de filtro e válvula tríplice.
- Água quente nas pias e nos tanques.
- Instalações para 3 aquecedores de água.
- Tubulação para antena externa de TV, e previsão para telefones em todos os ambientes sociais.
- 2 interfones já colocados, e instalação para interfones nos demais ambientes já prevista.
- Armários individuais nas garagens para uso dos condôminos.

Estas são algumas características do edifício:

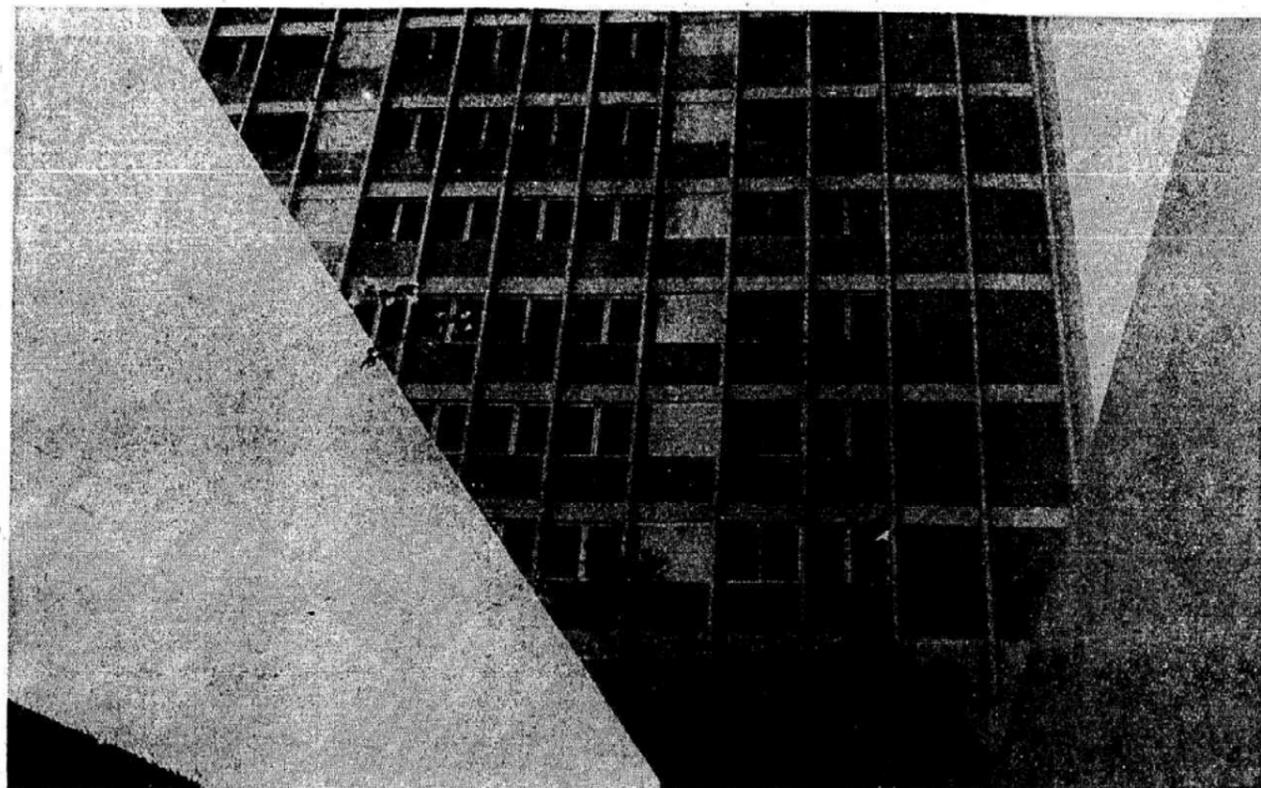
- Construção com gradeação recua, permitindo a entrada de automóveis até a porta do hall de recepção.
- Marquise com avanço de 6 metros no hall de recepção. O teto é em cerejeira.
- Hall de recepção decorado com vitrais ingleses. Teto em vigamento de cerejeira.
- Vestíbulo do hall social em granito.
- Toda a parte térrea é suspensa, iluminada por jardins e inteiramente cercada por vidros temperados de cor bronze.

- Fachada revestida em cerâmica esmaltada, e colunas revestidas em lambris de alumínio.
- Elevadores marca ATLAS.
- Salão de recepções com assoalho colonial. Passa copo e banheiros próprios.
- Salão de jogos.
- Piscina azulejada.
- Play ground e área de recreação pergolada.
- Instalação para lavagens de carros, azulejada, com iluminação apropriada.
- Arquitetos responsáveis: José de Almeida Pinto e Renaldo Pastana

PRONTA ENTREGA
Preço: Cr\$ 1.724.548,24 - sendo Cr\$ 1.012.526,30 em 24 meses e Cr\$ 712.021,94 em 50 meses

Para maiores detalhes e informações no local e

CONSTRUTORA
ALBUQUERQUE
TAKAOKA S.A.
Alameda Santos, 322 - Fones: 287-4884 e 289-2842
Construção, Incorporação e Vendas.



Apartamentos de luxo: juro maior e prazo menor, se o governo insistir em criar obstáculos para construtoras

Rigor contra luxo no BNH

para restringir a aplicação de recursos do BNH em imóveis destinados à alta classe (O ESTADO, 1973, p. 30).

Seguindo a mesma problemática, a reportagem “O BNH vai mudar para corrigir seus erros” do jornal *O Estado de São Paulo*, de 22 de dezembro de 1974, anunciava a efetivação das reformulações nas regras de financiamento pelo banco que, de fato, viriam a ser modificadas a partir daquele ano. A reportagem também trazia um depoimento de Yojiro Takaoka, identificado como “um dos grandes empresários paulistas que se dedicam à construção e ao comércio de habitações, geralmente visando as classes médias e altas”, onde ele afirmava que os órgãos financiadores deveriam ampliar recursos para a iniciativa privada e não reduzi-los diante da crise e dos problemas do SFH:

É indispensável que o atual clima de pessimismo existente por parte das entidades financeiras, oficiais e particulares, seja substituído por uma maior confiança nos empreendimentos da iniciativa privada (O ESTADO, 1974, p. 42).

No mesmo depoimento, Takaoka teceu uma explicação importante para o foco da sua construtora (e outras) no mercado de “alto padrão” como uma estratégia de segurança para os empresários,

Figura 44. Reportagem sobre as mudanças no financiamento do BNH. Fonte: O ESTADO, 1973, p. 30.

que já eram obrigados a arcar com muitos custos de juros e correção monetária e precisavam de retornos garantidos.

Além das taxas de juros em torno de 10 por cento pagas ao SFH, temos a correção monetária, que no último trimestre deste ano foi de 13 por cento contra 7,75 por cento em 1973. Pagando estes valores, não podemos jogar no incerto e somos levados a buscar uma faixa de maiores recursos da população. (...) É exatamente esta faixa abastada que dá recursos ao SFH para construção de habitações para as faixas menos favorecidas, com prestações e juros menores (O ESTADO, 1974, p. 42).

Apesar da pressão dos incorporadores, incluindo Takaoka, as regras seriam alteradas e se efetivaria uma restrição de recursos aos imóveis de alto padrão pelo BNH que, além disso, passou a investir em infraestrutura urbana, com destaque para o saneamento básico, e a investir em aplicações financeiras, como mostram Azevedo e Andrade:

Embora não façam parte de seu território jurídico, as novas funções urbanas do BNH vêm gradativamente ganhando maior relevo. De 1969 a 1978, as inversões em programas nessa área crescem sete vezes, passando de 4,1% para 28,02% do total das aplicações do BNH. Paralelamente ao movimento de expansão das suas atividades urbanas, declinam as tradicionais, ligadas ao setor habitacional (...). Enquanto, em 1969, 93,3% das aplicações se faziam no item “habitação”, em 1978 esse percentual cai drasticamente para 66,88%. (...) como forma de alcançar maior rentabilidade, diminuiu a participação dos programas habitacionais, reforçou as atividades de desenvolvimento urbano e manteve elevadas aplicações em reservas técnicas (principalmente – ORTN). Tais reservas atingiram, em 1971, 23,6% do total de aplicações do banco; em 1972, 43,6%, e, em 1973, 27,0% (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 66–67).

Com efeito, os recursos disponíveis para a construtora estavam diminuindo, e havia uma ambiente de muita incerteza econômica quanto às mudanças no SFH, que, conjuntamente à questão da saturação do mercado e da restrição de financiamento, seriam determinantes na decisão da *Albuquerque, Takaoka S.A.* de sair do mercado de incorporação de edifícios habitacionais e investir no mercado de loteamentos. No contexto de São Paulo, também foram definitivas as modificações na legislação urbanística da cidade, que implicaram em restrições à verticalização nas áreas mais consolidadas, exatamente aquelas áreas valorizadas onde a construtora investia e onde a classe média paulista desejava residir.

A paisagem verticalizada de São Paulo é (e já fazia) parte constituinte de sua identidade de cidade moderna e metropolizada, como afirma a geógrafa Maria Adélia de Souza (1994). Assim, a questão

da verticalização e do adensamento se fez presente nas discussões técnicas sobre a cidade desde muito tempo. No período em que a *Construtora Albuquerque, Takaoka* participou ativamente da expansão da verticalização para outras áreas da cidade, entre 1970 e 1974, foram várias as mudanças na legislação que controlava os coeficientes de aproveitamento e os usos do solo nas diferentes áreas da cidade. Desde 1966, a legislação paulistana havia instituído o coeficiente de aproveitamento igual a 6 (seis) para todos os lotes da cidade, com exceção de prédios destinados a garagens, que poderiam aplicar coeficiente igual a 15 (quinze) (SOUZA, 1994, p. 230–231).

Em 1971 foi desenvolvido e aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), primeiro plano aprovado para a gestão do desenvolvimento urbano do município de São Paulo desde o Plano de Avenidas (FELDMAN, 2005, p. 243). O PDDI, Lei nº 7.688 de 1971, tinha escopo restrito ao planejamento físico-territorial, aplicando o zoneamento como instrumento de planejamento e excluindo aspectos sociais e econômicos abordados pela proposta de plano anterior, o Plano Urbanístico Básico (PUB), de 1968. Apesar desta importante diferença, o PDDI incorporou parcialmente diretrizes do PUB (idem, pp. 243-244). Um aspecto que nos interessa sobremaneira no PDDI foi que esta lei definiu coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação diferenciados de acordo com 15 zonas de uso, sendo o coeficiente de aproveitamento máximo limitado a 4 (quatro) (ibidem, pp. 248-249).

Em 1972, menos de um ano depois da aprovação do PDDI, aprovou-se a Lei Geral do Zoneamento, que modificou o zoneamento anterior, alterando também a definição dos coeficientes de aproveitamento. Segundo Souza (1994, p. 235), “a lei visa a especulação imobiliária, que age no sentido de trazer infraestrutura, custeada pelo município, para terrenos onde há poucos investimentos, com fins de valorização rápida”. Souza (idem) e Feldman (2005) interpretam a lei como um instrumento que protegeu áreas valorizadas da cidade, como o centro e o setor sudoeste, enquanto Souza (idem, p. 234) afirma que, neste esforço por proteger algumas áreas nobres, zoneando-as como Z1, com uso estritamente residencial, baixa densidade, coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um) e grandes afastamentos, a lei “vai restringir a verticalização em bairros onde os prédios de apartamentos

já eram um bom negócio”. Complementarmente, Abussamra mostra que a área onde aplicava-se o coeficiente máximo ficou deveras restrita.

Desde então em 70% da cidade o coeficiente de aproveitamento passa a ser de no máximo duas vezes a área do terreno e, em apenas 30%, este coeficiente pode chegar a quatro vezes (ABUSSAMRA, 2007, p. 6).

O conjunto de fatores, quais sejam, mudanças no financiamento pelo SFH, saturação e aumento da concorrência entre incorporadoras e as restrições à verticalização impostas primeiro pelo PDDI de 1971, depois pela Lei Geral de Zoneamento de 1972, conformaram um contexto propício a uma nova mudança de rumos de atuação para a *Construtora Albuquerque, Takaoka*. A este contexto, somaram-se outros fatores, como as novas possibilidades de investimento indicadas pela conjuntura urbana – crise urbana dos anos 1970 – e pelo próprio planejamento metropolitano de São Paulo, questões que serão mais detalhadas no capítulo seguinte.

Ainda assim, a decisão da *Construtora Albuquerque, Takaoka* de sair do mercado de construção de habitação multifamiliar e seguir para o mercado de urbanização de loteamentos precisa ser analisada com atenção. Primeiro, a construtora não “abandonou” o mercado habitacional. Posteriormente, já na região de Alphaville, a *Albuquerque, Takaoka* construiu vários edifícios habitacionais. O que houve, de fato, não foi um abandono, senão uma transição de atividades, que ocorreu entre 1971, quando iniciam as negociações para compra de parte da fazenda Tamboré, onde se localizaria o Alphaville, e 1977, quando a empresa vendeu o último apartamento do Ilha do Sul.

Esta transição, é fundamental destacar, não significou uma mudança radical de atuação para a construtora, como se ela estivesse ousando trilhar caminhos completamente “novos”, como afirmam Sacchi (2004), Pereira-Leite (2006), e, claro, textos da própria empresa, “um novo desafio empresarial”, “mais um sonho que se realizava” (*Alphaville Urbanismo S.A.*, 2003). Na verdade, a experiência anterior da *Construtora Albuquerque, Takaoka* em obras de infraestrutura urbana constituiu as bases que viabilizaram sua atuação em urbanização, como relata Renato Albuquerque:

Fazer um loteamento para nós era uma coisa muito simples. Éramos empreiteiros de obras públicas, já tínhamos feito estradas, serviços de água e esgoto em grandes e pequenas

idades, tínhamos noção de toda a infraestrutura que um loteamento necessita (MARQUES, 2015).

Além destes saberes técnicos e práticos, a empresa também acumulou ampla experiência em gestão de obras complexas executadas simultaneamente em municípios diversos. A narrativa construída neste capítulo permitiu compreender a importância da 1ª fase de atuação da construtora e como a atuação da *Albuquerque, Takaoka* no mercado habitacional financiada pelo governo também foi fundamental para a sua produção como urbanizadora. Ali já se desenhava um *modus operandi* pautado pela repetição, pela restrição das variáveis de projeto e de construção, pela criação de padrões construtivos aplicáveis a qualquer situação, enfim, pela industrialização como estratégia de eficiência, de eficácia, e de criação de uma marca reconhecível não apenas nos meios de propaganda, mas no próprio espaço da cidade. Uma estratégia onde os elementos arquitetônicos (e, posteriormente, urbanísticos) foram parte do marketing, das vendas e do reconhecimento coletivo de um produto, o que ficaria muito claro nos anos seguintes com a atuação da construtora no campo da urbanização, a partir de 1972, quando se iniciou o planejamento do Centro Empresarial e Industrial Alphaville.

Alphaville Residencial: o bairro sofisticado, que já virou moda.



Alphaville Residencial foi criado nos moldes dos bairros elegantes que surgiram nos arredores de Nova York e de outras cidades que cresceram demais.

Tem tudo o que as pessoas que estão acostumadas a viver bem exigem: conforto, segurança, privacidade, nobreza.

60 famílias privilegiadas já estão construindo suas casas nesse pedaço de terra sofisticado. Tem mais uma porção de V.I.P. consultando seus arquitetos.

Se você quiser mudar pra lá, chame seu marido e corra! A moda está pegando e logo, logo, vai ser difícil pertencer ao "Alphaville-set".

(Alphaville fica a 20 minutos da rua Augusta, 15 minutos da Faria Lima, 5 minutos das marginais dos rios Pinheiros e Tietê - exatamente a 8,5 Km do início da Castelo Branco e em breve ainda mais perto, com a conclusão das obras do "Cebotão").

Visite o novo e nobre bairro Alphaville - Das 8 às 18 horas.
Telefones: 429-2537 - 429-2369

Propriedade e Construção

**@ CONSTRUTORA
ALBUQUERQUE
TAKAOKA S.A.**

Mameda Santos, 422
Tels.: 285-4374, 289-2842,
287-2311.

CAPÍTULO 3

**DA CONSTRUTORA ALBUQUERQUE,
TAKOKA LTDA. À URBANIZADORA
ALPHAVILLE URBANISMO S.A.:
Estruturação e Expansão de
um Modelo de Urbanização
— 1973-2012**

Em 1972 Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka iniciaram as negociações para a compra de parte da Fazenda Tamboré, localizada no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, a construtora atuava há mais de 20 anos no mercado da construção civil e, como argumentamos no capítulo anterior, já contava com uma expertise ampla o suficiente para lhe permitir ampliar seu mercado de atuação, agora como empresa urbanizadora. A compra se efetivou no dia 8 de janeiro de 1973 (SACCHI, 2004).

O Centro Industrial e Empresarial Alphaville foi um dos precursores do movimento de descentralização industrial para o eixo noroeste, iniciado na Região Metropolitana de São Paulo nos anos 1970. Havia outros centros industriais, é certo, mas o tempo viria a firmar Alphaville como um dos mais bem sucedidos empreendimentos do tipo, considerando a consolidação da área, o número de lotes vendidos e efetivamente ocupados por indústrias e empresas do terceiro setor.

O resultado foram os grandes retornos tributários para o município de Barueri, enquanto Alphaville se transformou em um importante polo regional de emprego e produção que se expandiu, nos anos seguintes, para além das terras da *Albuquerque*, *Takaoka*, estimulando outros empreendimentos semelhantes que se desenvolveram a partir de Alphaville, como o Centro Empresarial Tamboré, do empresário Arthur Castilho, dono da fazenda Tamboré, inaugurado em 1981.

Fora de São Paulo, Alphaville é mais conhecida por sua produção de condomínios horizontais, e muitos desconhecem a dimensão do primeiro loteamento que a empresa construiu, que uma parte significativa do empreendimento é destinada a uso industrial e de serviços, e que esta área não é murada, ainda que existam diversos mecanismos de controle privado da vida pública que ali se desenrola.

O Centro Industrial e Empresarial Alphaville foi apenas o início de uma longa e profícua trajetória de atuação da *Construtora Albuquerque*, *Takaoka* como empresa urbanizadora que perdura até os dias de hoje. Trajetória que é objeto deste último capítulo que se subdivide em três seções, cada uma correspondendo a um período quando a atuação da empresa assumiu determinadas características dominantes. A primeira seção corresponde à atuação da construtora no bairro Alphaville, entre 1972 e 1994. A narrativa deste período busca complementar as leituras de trabalhos acadêmicos existentes sobre o bairro Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, por meio de uma abordagem historiográfica que localiza o empreendimento Alphaville em relação à atuação anterior da *Construtora Albuquerque*, *Takaoka*. Dentro desta fase, abordaremos os seguintes temas: 1) a questão fundiária das terras onde o Alphaville foi construído; 2) como foi definido o escopo do projeto do bairro, inicialmente pensado como um bairro residencial satélite e posteriormente como um centro industrial e empresarial; 3) análise das relações do Alphaville com as diretrizes de descentralização colocadas pelo planejamento metropolitano de São Paulo desde a década de 1930; 4) as influências urbanísticas e de gestão do Alphaville decorrentes de diálogos com o projeto de outro importante centro industrial construído nos anos 1950, nos Estados Unidos, o Stanford Industrial Park; e, por último, analisamos o processo de implantação, consolidação e saturação da área do Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, que levaria a empresa a decidir expandir seus negócios.



Figura 45. Vista aérea do centro de Alphaville mostrando o Centro Comercial à esquerda, os edifícios comerciais e residenciais em altura e os condomínios horizontais ao fundo. ALPHAVILLE, 2003.



Figura 46. Foto aérea de Alphaville mostrando a Alameda Mamoré com edifícios residenciais à esquerda e o condomínio horizontal Alphaville Residencial 1 à direita. Fonte: Acervo AREA, 2015.

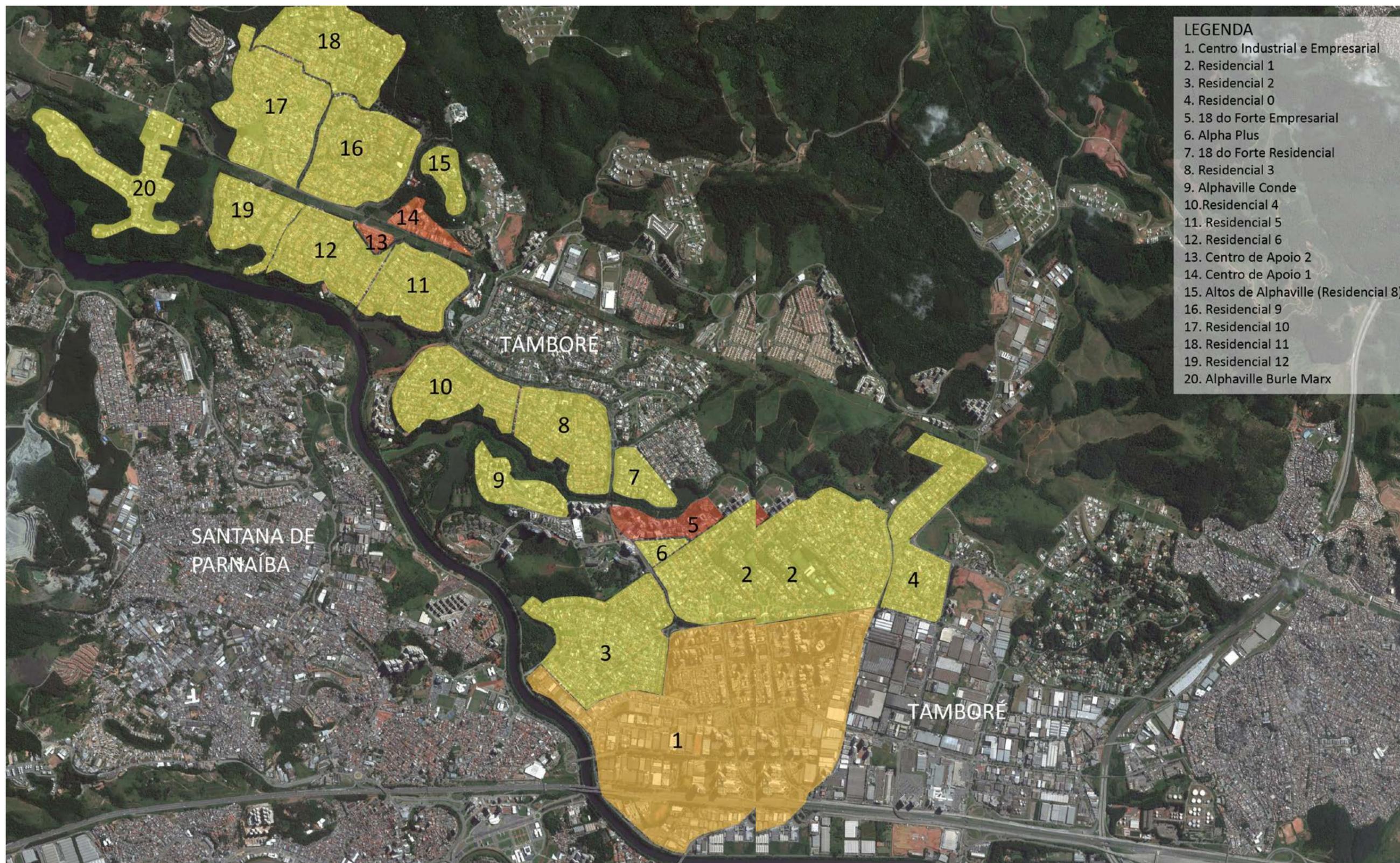


Figura 47. Mapa da região de Alphaville, em Barueri e Santana de Parnaíba - SP.
Fonte: autora.

A segunda seção do capítulo aborda o período entre 1994 e 2008, quando a empresa esgota sua ação urbanizadora na área do Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba, e decide expandir seu modelo de urbanização para outras cidades brasileiras. Este período, que reconhecemos como a fase de expansão da empresa, é definido por dois momentos de ruptura. Como marco inicial, definimos o ano de 1994, quando encerram-se as atividades da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, após a morte de Yojiro Takaoka naquele mesmo ano, e quando Renato Albuquerque funda a *Alphaville Urbanismo S.A.*. Como marco final deste período, definimos o ano de 2008, momento em que a empresa decide, novamente, ampliar seu escopo de atuação como urbanizadora de condomínios horizontais e produzir grandes empreendimentos aos moldes do próprio bairro Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba. Nesta narrativa, além de identificarmos as principais características do modelo de urbanização da Alphaville, discorreremos sobre como a experiência de planejar e executar o Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba alimentou o desenvolvimento de um modo de atuação característico da empresa, que viria a ser largamente reproduzido por ela.

A terceira e última seção do capítulo aborda o período mais recente da atuação da empresa, entre 2008 e 2012. Este período se inicia com a já citada decisão da empresa em expandir seus empreendimentos para além dos condomínios horizontais isolados por meio de projetos maiores, estratégia iniciada pelo empreendimento Alphaville Brasília, que, na verdade, está localizado no município goiano de Cidade Ocidental, limítrofe ao DF. Esta seção do capítulo historiografa a fase mais recente de atuação da empresa, analisando o processo de planejamento, projeto e implementação do Alphaville Brasília, localizando-o tanto em relação à trajetória da *Alphaville Urbanismo S.A.*, quanto em relação ao histórico do planejamento do Distrito Federal e de Cidade Ocidental. Este movimento leva a importantes conclusões sobre o *modus operandi* da empresa, seus objetivos e estratégias de mercado, e como o Alphaville Brasília representa, efetivamente, o fechamento de um ciclo de atuação da *Alphaville Urbanismo S.A.* e o recrudescimento da construção privada da cidade dispersa no Brasil.

O Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba — 1972-1994

A questão fundiária e as definições do escopo do projeto

Em 8 de janeiro de 1973, Takaoka e Albuquerque compraram parte da Fazenda Tamboré. A fazenda estava dividida em seis quinhões, parcelas de terra originárias da divisão da Fazenda Tamboré entre os herdeiros de Francisco Rodrigues Penteado, conforme acerto realizado em 21 de março de 1935 (SAR 2, 2003). A Albuquerque e Takaoka adquiriu, inicialmente, o Quinhão 3, a Jubran Engenharia, o Quinhão 4, e os demais quinhões permaneceram com a família Penteado. Posteriormente, a *Albuquerque, Takaoka* adquiriu parte do quinhão 1, onde construiu os condomínios Alphaville 3 e 4, e o quinhão 2, onde construiu os condomínios AlphaConde e o 18 do Forte. O restante dos condomínios foi construído na área de outra fazenda, a Bela Vista.

Segundo Giorgia Marcucci (2015), Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, associado a Sylvio Honório Álvares Penteado, teve participação fundamental no negócio da venda. Para Marcucci (idem), Castilho articulou a venda de parte da fazenda para aumentar o valor da terra e, posteriormente, empreendê-la. A fazenda estava ocupada por inúmeras famílias de pequenos produtores rurais há muito tempo, o que complicava o processo de remoção e desvalorizava a fazenda. Ou seja, Castilho vendeu parte da fazenda para transferir para outrem o “problema” da remoção destas famílias.

Os quinhões da Fazenda Tamboré foram empreendidos aos poucos, mas a *Construtora Albuquerque, Takaoka* foi a primeira a urbanizar uma parcela. A Construtora Jubran e a família Penteado iniciaram seus próprios loteamentos somente depois que Alphaville se confirmou como um investimento economicamente rentável, na década de 1980. Um levantamento da Sociedade Alphaville Residencial 2 mostra como cada quinhão foi ocupado e por qual incorporadora, onde percebemos a predominância de empreendimentos desenvolvidos pela *Construtora Albuquerque, Takaoka*, responsável pela urbanização dos quinhões 1, 2 e 3.

Tabela 8. Descrição dos Usos Atuais dos Quinhões da Fazenda Tamboré

PARCELA	ÁREA	LOTEAMENTOS CONSTRUÍDOS NA PARCELA
Quinhão 1	680 hectares e 6 ares	Residenciais Alphaville 3 e 4, Tamboré 2, 3, 4, 5, 6
Quinhão 2	680 hectares e 20 ares	AlphaConde, Melville, 18 do Forte, Sítio do Mellão
Quinhão 3	517 hectares e 88 ares	Centro Empresarial e Comercial Alphaville, Residenciais Alphaville 1 e 2
Quinhão 4	621 hectares e 94 ares	Vendido a Jubran Engenharia; área entre Alphaville e o Shopping Tamboré, até o Mackenzie e áreas livres de uso; Residencial Alphaville 0.
Quinhão 5	642 hectares e 56 ares	Pertence à Tamboré S.A.; Shopping Tamboré, sede da empresa, antigo IBC e Residencial Tamboré 1
Quinhão 6	283 hectares e 14 ares	Limite com o Jardim Mutinga

Fonte: (SAR 2, 2003).

O trabalho de Regina Bega Santos (1994) foi pioneiro ao considerar Alphaville como foco principal de sua tese de doutorado, onde a autora comparava a constituição do empreendimento de elite àquela do bairro periférico Rochdale, em São Paulo. A autora traz uma pesquisa robusta sobre as origens da querela fundiária sobre o domínio das terras do município de Barueri onde se localizam o Centro Industrial e Empresarial e os residenciais 1 e 2 (SANTOS, 1994). Outras contribuições para o melhor entendimento da questão fundiária que envolve o Alphaville estão nos trabalhos de mestrado de Auro Moreno Romero (1997) e Mariana Falcone Guerra (2013).

Os trabalhos daqueles autores elucidam, em detalhes, a teia de decisões e eventos que determinou a condição de terras aforadas pertencentes à União para uma parcela significativa do bairro Alphaville, qual seja, toda a área do Centro Industrial e Empresarial, além dos residenciais 0 até o 4. Esta condição fundiária decorre do fato destas terras serem resultado da extinção de aldeamentos indígenas ali existentes no período colonial. Isto implica no pagamento de foro e laudêmio²⁴ relativos

²⁴ O Aforamento é uma das possibilidades de uso de bens imóveis não utilizados da União, e, de acordo com o Decreto Lei nº 9760/1946, no artigo 64, 2º parágrafo “se dará quando coexistirem a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e a de manter-se o vínculo da propriedade pública” (BRASIL, 1946). A mesma lei determina o valor anual do foro a ser pago à União em 0,6% do valor do imóvel, anualmente atualizado (BRASIL, 1946). O pagamento do laudêmio decorre do fato de que a legislação permite que o foreiro, indivíduo que recebe o direito de utilização do imóvel da União, passe seu direito a terceiros, por venda ou hereditariedade, sob o regime da enfiteuse. Neste regime, a propriedade permanece com a União, mas o foreiro, agora denominado enfiteuta, tem o direito de passar 83% do domínio útil a outros, enquanto a União mantém 17%. Como esta transação, no caso

a todos os imóveis localizados nestas terras, o que gerou uma longa querela judicial das associações de moradores e empresários contestando a posse da União sobre as terras, questão ainda não pacificada.

Não percorreremos os mesmos caminhos de Santos (1994), Romero (1997) e Guerra (2013); nos limitaremos a resumir os principais pontos que perfazem a questão fundiária de Alphaville apresentada nestes trabalhos, não porque não nos preocupamos com as cobranças de taxas federais sobre as terras, ou com o debate das bases jurídicas e éticas da propriedade original da fazenda Tamboré, mas porque o fato das terras adquiridas pela *Construtora Albuquerque, Takaoka* terem sido aforadas sob o regime de enfiteuse fez com que estas fossem muito desvalorizadas em comparação aos preços praticados pelo mercado. Esta desvalorização ampliou ainda mais os lucros de vendas da empresa e liberou recursos para sua ação urbanizadora de infraestruturação de todo o loteamento, como afirma Santos (1994).

Guerra (2013, p. 84) parte da análise de documentos que tratam da propriedade das terras da fazenda Tamboré desde o ano de 1580, quando “uma antiga sesmaria foi doada aos índios da extinta Aldeia de Pinheiros, pelo então governador [da Capitania] Jeronymo Leitão”. Ainda segundo Guerra, a carta de sesmaria de 1580 fora validada pela Câmara em 1622, cedendo uma sesmaria ao aldeamento de Pinheiros e outra ao aldeamento de São Miguel, cujas terras eram administradas pelos jesuítas. Após a expulsão dos jesuítas de São Paulo em 1640, e com o recrudescimento das relações entre colonizadores locais, bandeirantes e indígenas, muitas aldeias pereceram diante dos constantes conflitos, sabotagens de suas plantações e invasões de posseiros, culminando na perda da posse das terras, aforadas para outros. Guerra (2013, p. 85–91) percorre, em detalhes, os diversos eventos que levaram à extinção das comunidades indígenas locais, e o conseqüente aforamento completo das terras das antigas sesmarias de Pinheiros e São Miguel, onde se localizava o aldeamento de Barueri. Destacamos, dentre esses eventos, aquele mais importante para a definição da posse contemporânea das terras, que ocorre em 31 de maio de 1739, quando “a família Penteado, na pessoa de Francisco Rodriguez

de Alphaville, se deu por venda, ou seja, uma alienação onerosa, a União têm direito de receber compensação de 0,05% do valor da transação, o laudêmio.

Penteado, adquire dos Beneditinos (religiosos que administravam as terras após a expulsão dos jesuítas) o título de aforamento de parte do Aldeamento de Barueri” (GUERRA, 2013, p. 93–94). O documento que registrou esta compra descrevia os limites das terras:

Aforei a Francisco Rodrigues Penteado, como superior da Aldeia de Pinheiros, o sítio Tamboré, com todos os seus cultivados, que é desde a barra de um córrego chamado Rio do Mico, e daí acompanhando o mesmo córrego até o Ribeirão do 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 dos Pinheiros, 31 de maio de 1739. Frei Antônio de Santa Maria, Superior Missionário. (SAR 2, 2003, p. 8).

Apesar da legalidade do processo de aforamento, o governo federal tentou reaver as terras para uso militar, mas perdeu o processo em 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” (GUERRA, 2013, p. 96). As terras foram restituídas, mas se manteve o entendimento de se tratarem de terras aforadas e, portanto, os proprietários continuaram pagando o foro.

Santos (1994) oferece mais detalhes dos acontecimentos posteriores à decisão do STF, quando Ana Lacerda Penteado, Condessa de Álvares Penteado, herdou o sítio Tamboré, com 1.400 alqueires. Segundo Santos (1994, p. 229), o registro do 8º Cartório de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo afirma que o sítio era “formado por terras que foram doadas aos índios da extinta aldeia dos Pinheiros”. Em 1935, a Condessa dividiu o sítio em cinco quinhões, doando 85% do imóvel a familiares. A árvore genealógica da família Penteado nos leva até Sylvio Honório Álvares Penteado, falecido em 2000, que era sogro de Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues, advogado que organizou a venda de parte da fazenda Tamboré à *Construtora Albuquerque, Takaoka*, conforme afirmação de Sacchi (2004).

Segundo a própria *Alphaville Urbanismo S.A.*, havia 110 famílias na área adquirida, sendo cerca de 40 de origem japonesa que cultivavam a terra como “meeiros autorizados pelos antigos proprietários”, e as demais como “posseiros” (ALPHAVILLE, 2003a, p. 31). Não há documentação que comprove que a família Penteado mantivesse qualquer controle do uso das terras por meio de “autorizações”, como afirma a empresa.

Porém, como a propriedade das terras da fazenda Tamboré é, no entendimento do judiciário, da União, estas famílias não puderam se valer do usucapião para assegurar seu direito de ali permanecer, mesmo depois de muitos anos. Nesta linha de argumentação, Santos (1994) tece uma comparação bastante contundente sobre a condição extremamente desigual entre posseiros de terras particulares, que podem recorrer à usucapião, e posseiros de terras públicas subutilizadas ou inutilizadas, afirmando que esta é uma restrição que “promove tratamento jurídico desigual para as pessoas que estão de fato na mesma condição econômica e social” (SANTOS, 1994, p. 231).

A empresa sempre procurou construir outra narrativa sobre a legitimidade da posse da terra, bem como da idoneidade da empresa no processo de retomada das terras e despejo das famílias que ali viviam. Em um dos livros publicados pela própria Alphaville, há um relato minucioso de como Renato Albuquerque teria respondido à exigência do presidente Médici para que o processo de reintegração de posse fosse conduzido sem alarde ou protestos nas comunidades afetadas, com apoio da polícia apenas “à distância”:

Em Brasília, DF, estava nas mãos do ministro Leitão de Abreu, chefe da Casa Civil do Governo do General Garrastazu Médici, um processo de desapropriação desse mesmo espaço [a fazenda Tamboré]. Sabedor disso, para evitar maiores e tristes surpresas, Albuquerque solicitou uma audiência com o ministro. Levou o projeto, certo de que sua originalidade e modernidade iriam sensibilizar o interlocutor. Recebido no gabinete, explicou toda a ideia e indagou sobre o processo. O ministro friamente levantou-se, foi até um armário dele e tirou uma pasta volumosa. Colocou-a sobre a mesa e disse: “Esse é o processo de desapropriação do qual estamos falando. O governo não tem interesse. Mas o senhor sabe como é, caso venha a existir comoção social, nada feito”. Em seguida, voltou ao armário, guardou a pasta no mesmo lugar e concluiu antes de se despedir: “O processo, provisoriamente, vai continuar ali”.

Estava dado o recado, Albuquerque havia entendido muito bem. Os militares não queriam mais críticas ao seu desempenho político-administrativo, portanto, nada de reclamações públicas de “sem-terras”. (...) O engenheiro voltou a São Paulo decidido a negociar uma saída pacífica para cada um dos que ali se encontravam. E, na verdade, não lhe restava outra alternativa, já que havia comprado as terras e, de acordo com os seus princípios, lhe agradava uma solução pacífica e respeitosa aos que nela estavam, fossem invasores ou não. Assim, mais uma vez de maneira astuta, Albuquerque procurou estabelecer uma conexão respeitosa com o exército, baseado em Barueri. Pediu ao comandante da unidade que o ajudasse apenas e tão somente no monitoramento, à distância, de sua intervenção na área. (ALPHAVILLE, 2003a, p. 31–33).

E continua, descrevendo o longo processo de negociação com cada um dos meeiros, que teria durado um ano.

No quinhão número três, havia 40 japoneses que, meeiros autorizados pelos antigos proprietários, cultivavam flores, verduras e cogumelos em clima de perfeita ordem. Nesse mesmo espaço, eles haviam construído uma packinghouse com 400 m² no qual faziam desde as embalagens e o empacotamento de seus produtos até as festas da comunidade. Albuquerque solicitou que lhe emprestassem apenas 10 m² daquele espaço, para que a construtora usasse como sala de reunião com eles e os demais presentes das terras – todos, os autorizados ou não, com processos de despejo em andamento, fruto da atuação de Arthur Castilho.

E foi assim que, por quase um ano, todos os sábados, às 7:30 em ponto, Renato de Albuquerque e o universitário de Direito Aluísio de Campos, chegavam ao escritório improvisado no galpão dos japoneses para mais uma rodada de negociações com os meeiros e posseiros da “Fazenda Tamboré”. O mobiliário do escritório era composto por dois cavaletes com uma tábua em cima (a mesa), os caixotes de madeira (as cadeiras) e a máquina de escrever, na qual o jovem Aluísio datilografava cada um dos acordos para que, no ato e antes de qualquer arrependimento, as partes assinassem. Durante todos aqueles intermináveis meses de conversações, Albuquerque jamais entrou em qualquer um dos terrenos ou casas dos japoneses meeiros, igualmente dos demais ocupantes. Só os japoneses, demonstrando a sua boa fé, o convidaram por algumas vezes as suas casas. Os posseiros nunca (ALPHAVILLE, 2003a, p. 33 e 39).

De fato, um grupo de famílias de meeiros japoneses registrou seu agradecimento pelo tratamento da construtora a eles conferido em uma placa, onde lê-se “Satisfeitos, agradecem a Construtora Albuquerque, Takaoka S.A. o tratamento que se lhes dispensou, ao abandonarem tristes a lendária Tamboré”.

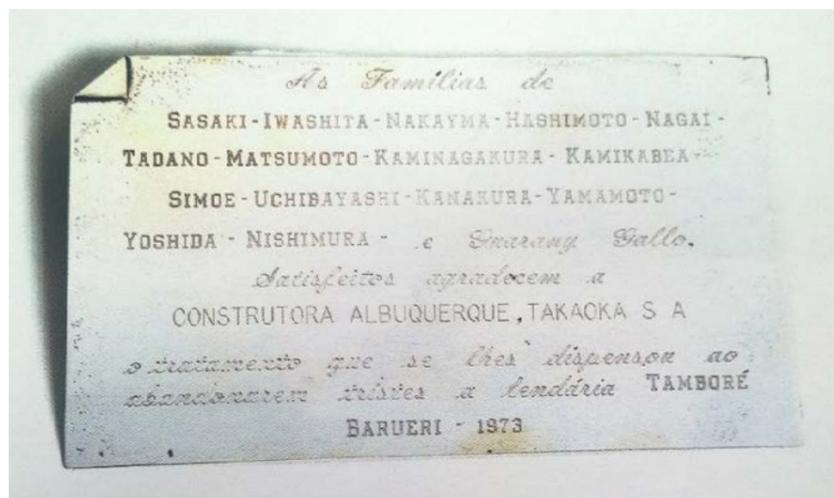


Figura 48. Placa de agradecimento de famílias de meeiros à Construtora Albuquerque, Takaoka. *Alphaville Urbanismo S.A.*, 2003a.

Apesar da tentativa de construir uma “inquestionável” legitimidade para o processo de remoção dos moradores da área, o conflito com a empresa foi noticiado pela mídia, como mostra a reportagem “O Progresso deixa famílias sem terra” do jornal O Estado de São Paulo de 8 de fevereiro de 1973, onde os depoimentos de moradores guardam a memória de uma luta desigual pelo direito à terra.

Enquanto a maior parte dos posseiros prefere entrar em acordo com a construtora, outros estão revoltados com a situação. Conforme explicou Brasílio Flores de Azevedo, muitas violências estão sendo praticadas “por capangas de Manoel Deodato Bernardo que, a mando da construtora, destroem as cercas das casas para evitar os pagamentos das benfeitorias” (O ESTADO, 1973a, p. 28).

Ao mesmo tempo, encontramos denúncias sobre as ações violentas da Construtora Jubran, como mostra reportagem do Estadão de 08 de julho de 1973 (O ESTADO, 1973c, p. 27), que afirmava “Um helicóptero com sirenes ligadas dava voos rasantes sobre estas casas, e de um grupo de policiais contratados pelos pretendentes de suas terras, recebiam ameaças e espancamentos”. A violência culminou na abertura de inquéritos policiais, mas o desfecho do drama pelo direito à terra foi o mesmo, com a Jubran detendo a posse e expulsando os moradores.

A reportagem apresentava, ainda, depoimentos de posseiros que consideravam as indenizações e práticas da *Construtora Albuquerque, Takaoka* mais respeitadas do que aquelas da Jubran: “os que “caíram com a Jubran” não escondem o sentimento de inveja dos posseiros desapropriados pela Takaoka. “Todos foram tratados com respeito e bem pagos” (O ESTADO, 1973c, p. 27).

Apesar destas falas, os trabalhos de Santos (1994) e Guerra (2013) trazem diversas denúncias de posseiros sobre as estratégias da *Construtora Albuquerque, Takaoka* para forçar as remoções e encaminhar negociações de ressarcimento. Para além das acusações contra a construtora e das contradições quanto à propriedade da fazenda Tamboré, o fato mais relevante para a discussão sobre a expansão e o espalhamento da malha urbana de São Paulo no início dos anos 1970 é apresentado por Romero (1997), quando o autor afirma que aquelas terras foram de pouco interesse para o capital imobiliário até aquele momento, tanto que passaram décadas ocupadas por pequenos agricultores, mas tiveram seu valor de mercadoria vertiginosamente aumentado depois da construção da rodovia

O progresso deixa famílias sem terra

O desenvolvimento e a Justiça caíram sobre as 63 famílias que moram nos 517 hectares da área denominada quinhão n.º 3 do Sítio Tamboré, em Barueri, com um longo e terrível pesadelo. Primeiro, chegou a frodovia Castelo Branco e cortou ao meio as terras cultivadas. Depois, pesadas máquinas destruíram casas e olarias para construir o leito retificado do rio Tietê. Finalmente, a Justiça decretou o despejo das 63 famílias que, apesar de viverem na região há muitos anos, não possuem nenhum título de propriedade. No local, uma construtora de São Paulo pretende edificar uma cidade ideal, com jardins, escolas, clubes e centros comerciais.

Quando as máquinas cortaram as plantações de tomates, batatas e os canteiros de flores das 63 famílias de posseiros — a maioria japoneses — que moram no Sítio Tamboré para a passagem da rodovia Castelo Branco, nada pode ser feito: irregularmente instaladas na região, nas décadas de 30 e 40, simplesmente aceitaram o progresso e as benfeitorias trazidas pela nova estrada.

Quando o DAEE — Departamento de Águas e Energia Elétrica — do governo do Estado, ordenou a abertura de um leito nas terras dos posseiros — formando uma cruz com a Castelo Branco — as famílias quase nada puderam fazer, de novo. Segundo explicou Helena Sumiya, que mora numa casa ao lado do novo leito do rio Tietê desde que nasceu, há 30 anos, as máquinas foram invadindo tudo e os moradores abandonaram suas residências para não ser atropelados. Alguns entraram na Justiça com pedidos de indenização, como um japonês que teve a olaria destruída, mas até agora nada

receberam, apesar de transcorridos três anos.

Helena Sumiya diz ainda que um engenheiro ameaçou-a diversas vezes de despejo, mas em nenhuma apresentou qualquer documento, notificação ou intimação oficial.

O GRANDE PROBLEMA

O maior problema das 63 famílias começou quando os verdadeiros proprietários do quinhão n.º 3 do Sítio Tamboré entraram em juízo com ação de reintegração de posse. Segundo a decisão do juiz Ricardo Antonio Arcoverde Credie, que despachou favoravelmente ao despejo em 25 de março de 1971, o espólio de Stela Penteadó (proprietária das terras e autora da ação na época) "é titular de uma parte do terreno foreiro à União Federal denominado Sítio Tamboré, situado no atual município de Barueri". Em outro trecho, o juiz declara que "o espólio autor vem ocupando sua gleba, o quinhão n.º 3 do Sítio Tamboré, sob forma enfiteutic, conforme título de aforamento eclesiástico datado de 3 de maio de 1740 e firmado por Frei Antonio da Madre de Deus, Dom Abade de São Bento, e concedido a Francisco Rodrigues Penteadó, de quem é sucessor".

Assim, para as famílias posseiras, diante da derrota em

juízo foi fixado o prazo de seis meses para a desocupação dos imóveis locados. Ficaram para ser "apurados em execução de sentença, as benfeitorias necessárias erigidas pelos locatários nos respectivos lotes, reservado a estes o direito de reletos até que as mesmas lhes sejam indenizadas". Elas recorreram ao Tribunal da Alçada Civil, mas perderam novamente.

Tentou-se então — segundo os posseiros — conseguir para a região em litígio a reforma agrária. Conforme explicaram alguns moradores, o INCRA — Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — aprovou a proposta, o Ministério da Agricultura ratificou a decisão, mas há dois anos o processo aguarda sua homologação e ninguém sabe informar o motivo da demora. Para os posseiros, essa resolução representa a única saída para continuarem nas terras onde vivem há muitos anos.

CANSADOS DE LUTAR

Mãos caledadas para enxada, aparência saudável, olhar tímido — geralmente dirigido para o chão — e a voz cansada dos sessenta anos de idade: um japonês, que se fixou num pedaço de três alqueires do Sítio Tamboré em 1936, criou os cinco filhos, educou-os (um deles é vereador em Barueri) e cultivou a terra durante todos esses anos, primeiro com tomates e batatas e depois com canteiros de flores (tudo vendido ao Ceasa e à Cooperativa Agrícola de Cotia).

Sem se queixar e evitando demonstrar pessimismo, o velho imigrante, que trabalhou em fazendas de café na década de 20 e morou em São Paulo, para mais tarde se tornar agricultor numa região abandonada, com campos cobertos de mato, não sabe ainda como será seu futuro. Conforme explicou, "já que vamos sair daqui de qualquer jeito, só esperamos que a indenização seja suficiente para comprarmos um pedaço de terra e continuarmos plantando".

Um outro japonês, que ocupa uma área de quase quatro alqueires há 46 anos, também pensa da mesma maneira: o proprietário — a Construtora Albuquerque Takaoka, que comprou o quinhão n.º 3 do Sítio Tamboré dos herdeiros de Stela Penteadó — precisa pagar uma boa indenização pelas benfeitorias. Talvez já cansado de tanto lutar pela posse da terra, os agricultores-posseiros preferem não falar muito no assunto, por duas razões: são imigrantes japoneses (e de pouca conversa) e temem prejudicar o acordo que está sendo discutido entre o advogado que contrataram e a construtora.

Para eles, nem mesmo os comprovantes de impostos pagos à Prefeitura de Barueri durante anos e os recibos do INCRA serão suficientes para salvá-los dos despejos — anunciados pela construtora, com prazo final para dezembro deste ano. Alguns ainda tentam apressadamente plantar e colher algumas coisas: um deles, por exemplo, está preparando as estufas para o plantio de cogumelos: "Dá bastante trabalho, mas rende um bom dinheiro e esta vez, quem sabe, talvez seja a última".

Enquanto a maior parte dos posseiros, prefere tentar um acordo com a construtora outros estão revoltados diante da situação. Conforme explicou Brasilio Flores de Azevedo, muitas violências estão sendo praticadas "por capangas de Manoel Deodato Bernardo



Agora, ele teme perder o trabalho de 30 anos

Figura 49. Reportagem sobre os conflitos de terra na fazenda Tamboré. *O Estado de São Paulo*, 08/02/1973, p. 28.

Construtora usa o terror para desalojar posseiros



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

O delegado Wilson Marques, de Barueri, indiciou no inquérito Edilberto Rodrigues Valença e Celso Palmério (ambos da Polícia Militar), mais Jair Munhoz e Wilson Barbosa. Este último, contratado dos demas, servia de ligação entre a diretoria da empresa e os funcionários encarregados de expulsar os posseiros. Edilberto Rodrigues Valença, cabo da PM, intitulava-se capitão perante os posseiros. Celso Valério, integrante da ROTA, tentou arregimentar forças policiais contra eles, e Jair Munhoz foi denunciado por haver desalojado à força, sob espancamento, Basílio Serafim de Lima, ancião e cego de um olho. Nos escritórios da empresa, em Barueri, a polícia encontrou 4 revólveres, garrucha, faca e um projetil de arma calibre 44. Será aberto inquérito contra a JUBRAN, mas quatro dos seus advogados já se apresentaram negando tudo.

Todos ainda temem novas represálias

Apesar dos moradores terem ordem do delegado para comunicar qualquer irregularidade — pois não há força policial disponível para manter no local — a autorização de transferir para o advogado do Sindicato Rural de Itapevi qualquer negociação com a JUBRAN, o receio de novas represálias torna arduos os moradores do local.

DENCUNCIAS

A JUBRAN e seus funcionários serão que responder pelos inúmeros artigos utilizados contra os posseiros, segundo as denúncias e testemunhas. Um deles era oferecer barraco novo em outro

Figura 50. Reportagem sobre as práticas da Jubran Ltda. com os posseiros da fazenda Tamboré. *O Estado de São Paulo*, 08/07/1973.

Oeste (ROMERO, 1997, p. 74). Esta infraestrutura viabilizou a urbanização daquela gleba, ou seja, aumentou sua acessibilidade ao ponto de incluí-la no mapa de potencial de urbanização.

Durante o processo de aquisição das terras, a *Construtora Albuquerque, Takaoka* passou a planejar o novo empreendimento. No entanto, a área que hoje forma o bairro Alphaville, parte integrante dos municípios de Barueri e de Santana do Parnaíba, não foi inicialmente adquirida com o intuito de se instalar um empreendimento complexo no qual se transformou. Segundo depoimento do arquiteto Reinaldo Pestana (2015), responsável pelo projeto urbanístico juntamente com seu sócio José de Almeida Pinto, e entrevista de Renato Albuquerque ao jornal *O Estado de São Paulo* (MARQUES, 2015), a ideia inicial era construir um bairro **residencial**. Devemos considerar que a construtora estava, há mais de cinco anos, imersa no mercado imobiliário paulistano, tendo pleno conhecimento dos seus meandros e do perfil dos compradores. Permanecer no mercado habitacional, ainda que em um formato diferente, não seria uma grande mudança.

A decisão de construir um bairro residencial também pode ser explicada por meio de uma leitura do contexto do planejamento metropolitano de São Paulo, e da própria urbanização residencial

Paulistano procura novas formas de morar

ao final dos anos 1960 e início dos anos 1970 em São Paulo. O relatório técnico do Plano Urbanístico Básico de São Paulo (PUB), publicado em 1969, já apontava a possibilidade da preferência de localização residencial das classes ricas nas áreas centrais se alterar no futuro, a partir da redução do custo dos automóveis e da construção de novas rodovias ligando a cidade aos (potenciais) subúrbios:

Também parece provável que a tendência, evidenciada pelos grupos de mais alta renda, de permanecer próximos ao centro foi, até há pouco tempo, reforçada pelo custo elevado dos automóveis importados. A preferência por locais próximos ao centro urbano reflete-se no custo do solo, elevando-o, o que, por sua vez, promove o desenvolvimento de altas densidades. (...) É importante estimar se as classes de renda mais alta continuarão a evidenciar, no futuro, preferência por habitar as proximidades da área central. O desenvolvimento de vias expressas eficientes, de alta velocidade, e o contínuo aumento do número de carros particulares poderão começar a afetar a preferência daqueles que podem optar por morar em outros lugares que não estejam no núcleo urbano, constantemente congestionado. Com adequadas facilidades de transporte poderá ocorrer o desenvolvimento de áreas residenciais das classes média e alta, distantes 40 ou 50 km do centro de São Paulo. O Morumbi é, em parte, um protótipo deste tipo de bairro, embora esteja apenas a pouco mais de 10 km do centro da cidade [grifo nosso] (PMSR, 1969a, p. 170-171).

O PUB foi elaborado com a participação de consultores técnicos norte-americanos, onde a suburbanização apoiada no transporte individual motorizado era uma realidade em plena expansão desde o início do século XX. Certamente, a escassez de subúrbios residenciais ricos em torno de São Paulo chamou a atenção destes técnicos, o que, possivelmente, os fez alertar para a grande chance daquele fenômeno começar a se manifestar também ali, o que de fato ocorreu, poucos anos depois, quando condomínios residenciais horizontais surgiram na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), com destaque para as primeiras ocupações da Granja Vianna.

Poucos anos depois, em 1972, o jornal Estado de São Paulo, na reportagem "O Paulistano procura novas formas de morar", afirmava que havia dois "novos" tipos de moradia para os paulistanos que desejavam fugir dos problemas da cidade: os condomínios verticais com áreas verdes e de lazer na cidade, ou as chácaras suburbanas (O ESTADO, 1972, p. 18). Como representantes da primeira opção, apareciam Yojiro Takaoka e Renato Albuquerque, que divulgavam as benesses do empreendimento Ilha do Sul, ainda distantes de considerar a urbanização suburbana como negócio, ainda que por pouco tempo.



Nos subúrbios da cidade surgem as casas em meio a grandes jardins

Nas cidades surge a integração do homem

A tranquilidade que os paulistanos procuram pode ser conseguida dentro do perímetro urbano. Paralelo dessa ideia básica, uma empresa construtora — a Albuquerque e Takaoka — está tentando eliminar o falso conceito de que determinados problemas são inerentes à vida em São Paulo e que a fuga à escorrida fazenda resulta necessariamente na ida ao campo. Os condôminos residenciais que a empresa projeta para o Alto de Pinheiros e para a Aclimação tentam mostrar aos paulistanos a validade da tese defendida por muitos técnicos: planejar bem elevados, podem eliminar as necessidades da Capital. Para quem deseja voltar ao campo, há chácaras com áreas de dois a dez mil metros quadrados às margens da via Castello Branco e já começam a surgir os projetos para os grandes bairros de subúrbios, segundo o estilo norte-americano que se vê no cinema. Os seus planejadores preveem a construção de uma infra-estrutura, desde escolas até hospitais e supermercados. A segunda alternativa está sendo tentada no Alto de Pinheiros e na Aclimação, onde se constroem pequenos blocos de apartamentos: um terço da área foi reservada para a implantação de jardins e centros de recreação.

As chácaras e as grandes mansões à margem das rodovias que saem de São Paulo ou os conjuntos habitacionais auto-suficientes da cidade, dotados de centros de lazer e de vivência comunitária. São as duas alternativas que se apresentam ao paulistano que deseja fugir da poluição, do ruído e da confusão da Capital. Para quem deseja voltar ao campo, há chácaras com áreas de dois a dez mil metros quadrados às margens da via Castello Branco e já começam a surgir os projetos para os grandes bairros de subúrbios, segundo o estilo norte-americano que se vê no cinema. Os seus planejadores preveem a construção de uma infra-estrutura, desde escolas até hospitais e supermercados. A segunda alternativa está sendo tentada no Alto de Pinheiros e na Aclimação, onde se constroem pequenos blocos de apartamentos: um terço da área foi reservada para a implantação de jardins e centros de recreação.

Loteiam-se chácaras

A 30 minutos da cidade do México há um campo de golfe cercado por residências de moradores da Espanha. Todos trabalham no centro e acham que a hora perdida diariamente com transporte é compensada pelo ar puro, pelas muitas silênciosas, pela possibilidade de, ao fim da tarde, jogar um pouco, no meio do campo verde.

A idéia de fazer alguma coisa parecida com o que havia no México surgiu na Copa do Mundo, quando Eduardo Lutfalla conheceu o loteamento de lá. Estudos que se seguiram demonstraram que em Nova York se vendem residências a preços altos e duas horas do centro. Em Los Angeles, o homem mora até metros do centro, a distância é menor. No México, a distância é menor. Em São Paulo, entretanto, poucos empreendimentos deste tipo foram feitos fora do zona urbana. O mais conhecido, a Granja Vianna, localiza-se quase no limite da cidade, a 30 quilômetros da SA.

TRANSPORTE A recente valorização do automóvel resolveu em parte o problema do transporte; facilitando a fuga para o campo, enquanto a Castello Branco e outras rodovias colocam áreas, distantes, a 30 minutos do centro da cidade. Para conseguir que o paulistano vá à tentativa de fugir da cidade, entretanto, é preciso criar a nova área de infra-estrutura, conseguindo ainda um benefício extra, que seja a venda do campo de golfe mexicano.

Para uma certa comunidade em relação ao sistema de transportes urbanos. Entre as grandes áreas não são os grandes projetos que se estão a desenvolver, mas os pequenos projetos que se estão a desenvolver.

TENTATIVA Para uma considerável parcela de paulistanos, a residência suburbana é uma tentação. A tentação de voltar ao campo, há chácaras com áreas de dois a dez mil metros quadrados às margens da via Castello Branco e já começaram a surgir os projetos para os grandes bairros de subúrbios, segundo o estilo de vida norte-americano que se vê no cinema. Os seus planejadores preveem a construção de uma infra-estrutura desde escolas até hospitais e supermercados (O ESTADO, 1972, p. 18).

O norte-americano que vem para o Brasil traz consigo o condicionamento do seu modo de viver. O diretor de uma grande empresa das EUA, que em São Paulo, tem escritório na Avenida Paulista, resolveu viver na cidade. Foi morar em Sousa, pouco adiante de Campinas, a uma hora do centro de São Paulo, desde que o trânsito seja bom.

Para ele, o ônibus que o trás ao centro todos os dias, é melhor que a construção de que se serviu nos Estados Unidos e qualquer sacrifício compensa para morar, numa chácara de seis alqueires — quase 250 mil metros quadrados — com piscina, gramado, um belo pomar. No entanto, há vezes o seu sistema fica muito abalado, levando-o a trabalhar até mais tarde, sendo obrigado a voltar pouco antes do amanhecer. O paulistano, deslocando-se do subúrbio, deslocando-se em direção ao centro, não se dá conta de que, ao mesmo tempo, o sistema de transporte público também está sendo abalado. Vale a pena?

De tarde — resolve — temo de novo o metrô, e é melhor que vou ler o jornal comprado de manhã, e é preciso sair antes de ir para casa. Vou tentar, já, tentar ver o programa na televisão e dormir no meio, de qualquer modo, o fim da semana vale a pena. Tenho a minha, e felicidade das crianças correndo pelo jardim que eu mesmo apuro, fazendo exercício saudável. Tenho a piscina, o sol que parece proporcionar mais, a quadra de tênis, e almoço ao ar livre, os amigos chegando, o piquê gostoso, a grelha onde preparo com tanto cuidado os melhores bifes de bife de bife. Vale a pena?

Levantou de madrugada, tentou de sono — costei outro apartamento — como o paulistano que enfrenta de forma drástica o dilema que o paulistano enfrenta a viver.

Levantou-me muito cedo antes de começar a trabalhar — não tenho a minha, e é melhor que vou ler o jornal e, em poucos minutos, a pé, estou no escritório. São às 38 horas, chego em casa desanimado, fico lendo os jornais até a hora de dormir. O problema, reconheço, não é a falta de tempo, mas a falta de tempo para trabalhar.

Ministério do Planejamento e Coordenação Geral
FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS S.A. FINEP
COMUNICADO
MUDANÇA DE ENDEREÇO
A FINEP comunica que a partir do dia 2 de MAIO estará funcionando em seus novos escritórios localizados na
Avenida Presidente Vargas, n.º 482 - 19.º andar
RIO DE JANEIRO — GB.
TELEFONES:
243-1212 — 243-1213 — 243-6380

esta liquidação será ouvida por muito tempo
AMPLIFICADORES EQUIPAMENTOS DE SOM: TOCA DISCOS E CONJUNTOS

Figura 51. Reportagem sobre as novas formas de morar do paulistano. O Estado de São Paulo, 03/05/1972.

A reportagem afirmava, ainda, que estava a ocorrer um “verdadeiro êxodo” de famílias procurando espaços mais amplos e áreas verdes em chácaras disponíveis ao longo das rodovias Castello Branco e Raposo Tavares, e apontava as características destes empreendimentos:

Para quem deseja voltar para o campo, há chácaras com áreas de dois a dez mil metros quadrados às margens da via Castello Branco e já começaram a surgir os projetos para os grandes bairros de subúrbios, segundo o estilo de vida norte-americano que se vê no cinema. Os seus planejadores preveem a construção de uma infra-estrutura desde escolas até hospitais e supermercados (O ESTADO, 1972, p. 18).

E como representante deste “novo tipo”, apresentavam o loteamento, desenvolvido pelo empresário Eduardo Lutfalla, cuja família tinha muitos negócios agropecuários, sendo forte produtora de suínos na região, além de atividades têxteis. Tratava-se do condomínio Porta do Sol, construído na área de 14 fazendas às margens da Castello Branco, somando 20 milhões de metros quadrados, inaugurado em 1972 (idem, 1972, p. 18). O paisagismo foi desenvolvido por Roberto Burle Marx e o projeto urbanístico por Oscar Niemeyer, como mostram as propagandas do empreendimento.



ESCANCARE A PORTA DO SOL PARA SUA FAMÍLIA.

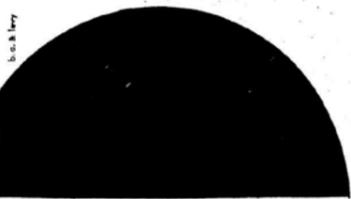
Fuja do ar poluído, do barulho, da agitação. Num desses dias tão lindos siga até o km 63 da Rodovia Castelo Branco. Você sentirá a diferença na própria estrada. Tudo livre, ligeiro e o que é melhor, bonito. Não se preocupe, a volta será a mesma coisa.

DAQUI LÁ, UM PULINHO.



Ao chegar ao km 63 você verá a Porta do Sol. Um verdadeiro paraíso a apenas 25 minutos de São Paulo.

Não se acanhe, entre. Conheça melhor o local onde você poderá morar ou passar os próximos fins de semana e férias.



OSCAR NIEMEYER E BURLE MARX, CONHECE?

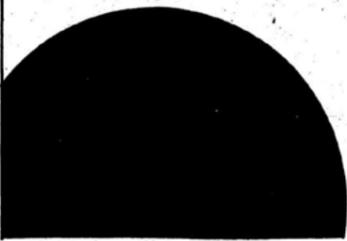


Saiba, o projeto é do arquiteto Oscar Niemeyer e o paisagismo de Burle Marx. Ambos criaram para você um ambiente realmente encantador.

DE COMO URBANIZAR O AR PURO.



A Porta do Sol está dividida em lotes com desenho arrojado e singular. Todos de acesso fácil e individualizado.

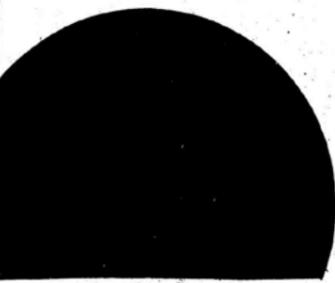
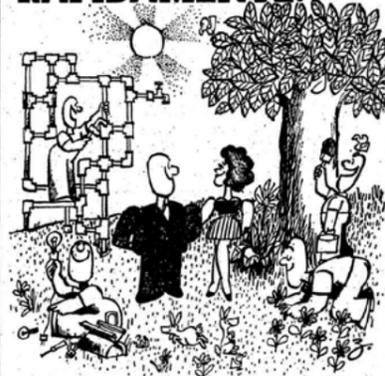


SEU LOTE, SEU REINO.



Adquirindo um lote você recebe automaticamente um título patrimonial de um clube. Assim você e os seus, já vão se deliciando com os prazeres de uma piscina, do ar do campo, quadras de esporte, de um restaurante e de um motel.

PEÇA, E SERÁ ATENDIDO RÁPIDAMENTE.



Para garantir sua paz e tranquilidade há uma zeladoria, e inclui desde uma guarda interna até gente especializada para a prestação de serviços.

VERDE QUE TE QUERO VERDE.



A Porta do Sol é realmente um lugar encantador. Mais de 1/3 da área foi reservada para purificar o ar. Você estará à 1.000 metros de altitude, rodeado por áreas verdes intocáveis, das quais você também é proprietário.

MUDE SEU HABITAT, ENQUANTO É TEMPO.



Esta enorme área intocável não impediu que, além do clube, encontrássemos lugar para erguer um centro de compras, uma igreja, uma escola, e um pronto-socorro, porque muita gente vai morar na Porta do Sol.

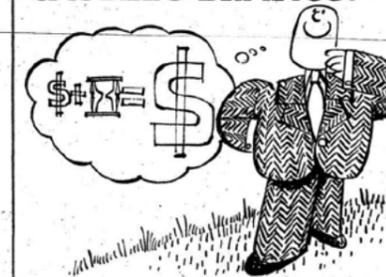
FINANCIAMENTO, DO TIPO PAI PRA FILHO.



Quanto ao pagamento, esqueça. Desde Cr\$ 6,00 o m² você dá apenas 2% de entrada e o saldo financiado em 7 anos, sem juros nem correção monetária. Pensamos também na construção de sua casa. Existem 20 projetos diferentes da autoria de Oscar Niemeyer, e não vai lhe custar um centavo utilizá-los.



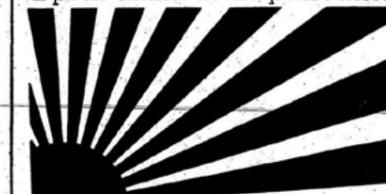
A HORA E A VEZ DA CASTELO BRANCO.



Olhe, além de tudo a Porta do Sol é também um excelente investimento. A valorização para os lados da Castelo Branco está apenas começando.

FUJA, AMIGO, FUJA!

Ponha a família no carro. Pegue a Rodovia Castelo Branco. No km 63 contemple a Porta do Sol. Faça isto bem cedinho, com o sol nascendo. Ou no final da tarde, ao pôr do sol. Temos certeza que você não resistirá. É pedir demais de um pobre mortal!



PORTA DO SOL

IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S.A.

Rua Dom José de Barros, 177 S/L
Fones: 34-4440-34-8266
33-6884-37-1619-37-4665

Figura 52. Propaganda do Condomínio Porta do Sol da Imobiliária e Construtora Lutfalla S.A., O Estado de São Paulo, 27/04/1972, p. 11.

Construtora projeta uma cidade-modelo

Os condomínios horizontais também se enunciavam como uma opção de moradia em cidades no interior do estado, como o já citado Condomínio Bourganville em São José do Rio Preto, apontando para uma possibilidade de investimento latente para empresas urbanizadoras (CALIL JUNIOR, 2003). Todo este contexto certamente foi considerado pelos empresários para a definição do empreendimento que se iniciava.

Outra reportagem do jornal *O Estado de São Paulo* de 8 de fevereiro de 1973, ou seja, apenas um mês após a compra da área pela *Albuquerque, Takaoka*, apresentava uma rica descrição dos planos de construir uma cidade-satélite já delineados pela construtora.

A cidade-satélite, que será construída numa área de aproximadamente cinco milhões de metros quadrados, terá todas as características de uma cidade interiorana, o que possibilitará uma maior convivência entre os moradores. Não faltará o tradicional *footing* pelas praças e os moradores não terão, pelo menos, problemas de congestionamento de trânsito.

O empreendimento está sendo projetado não só para dar aos moradores uma experiência nova de vida comunitária mas, principalmente, para que se sintam em uma cidade onde não existirão os constrangimentos decorrentes das grandes e desordenadas concentrações urbanas.

A cidade-satélite, segundo os planos da construtora, terá clubes, praças, bares, hospitais, pronto-socorros, cursos supletivos de artes, línguas, artesanato, escolas, talvez até de nível colegial, cinema, teatro e até boates. Os mini-clubes ocuparão uma área de 50 mil metros quadrados, e permitirão a prática de todas as modalidades, até os mais requintados, como golfe e equitação. Além disso, o projeto prevê a abertura de vias expressas, e a construção de estabelecimentos comerciais tipo *shopping-centers*, e a reserva de uma grande área verde, destinada a manter sempre puro o ar da cidade. A administração será feita comunitariamente e dela poderão tomar parte todos os moradores. Da mesma forma que a mini-cidade existente em Altos de Pinheiros [Ilhas do Sul] ela será cercada por altos muros, e disporá de um sistema de segurança, mediante contratação de guardas particulares que serão pagos também pelos moradores.

Depreende-se da descrição que o primeiro plano da construtora era empreender uma “cidade-satélite”, que, no entanto, se tratava apenas de um bairro residencial com serviços complementares, com ênfase nas atividades de lazer e educacionais. Destaca-se, ainda, o caráter elitista da proposta, que já indicava o perfil de compradores almejado, cujas práticas desportivas “mais requintadas” seriam o golfe e a equitação, com segurança privada (O ESTADO, 1973b, p. 28).

Uma mini-cidade construída no Alto de Pinheiros, cercada por muros de dois metros de altura e policiada por guardas particulares, com clube e praças, foi a inspiração que os responsáveis pela Construtora Albuquerque-Takaoka tiveram para planejar um empreendimento semelhante, em Barueri. A cidade-satélite, que será construída numa área de aproximadamente cinco milhões de metros quadrados, terá todas as características de uma cidade interiorana, o que possibilitará uma maior convivência entre os moradores. Não faltará o tradicional *footing* noturno pelas praças e os moradores não terão, pelo menos, problemas de congestionamento de trânsito.

O empreendimento está sendo projetado não só para dar aos moradores uma experiência nova de vida comunitária mas, principalmente, para que se sintam numa cidade onde não existirão os constrangimentos decorrentes das grandes e desordenadas concentrações urbanas. A cidade-satélite, de acordo com os planos da construtora, terá clubes, praças, bares, hospitais, pronto-socorros, cursos supletivos de arte, línguas, artesanato, escolas (talvez até de nível colegial), cinema, teatro e até boates. Os mini-clubes ocuparão áreas de 50 mil metros quadrados e pro-

porcionarão a prática de todas as modalidades de esportes, até os mais requintados, como golfe e equitação.

ADMINISTRAÇÃO

Além disso, o projeto prevê a abertura de vias expressas, construção de estabelecimentos comerciais tipo *shopping-centers* e a reserva de uma grande área verde, destinada a manter sempre puro o ar da cidade. A administração será feita comunitariamente e dela poderão tomar parte todos os moradores. Da mesma forma que a mini-cidade existente no Alto de Pinheiros, ela será cercada por altos muros e disporá de um sistema de segurança, mediante a contratação de guardas particulares que serão pagos também pelos moradores. Para cada apartamento haverá uma garagem e planeja-se, também, a construção de diversos parques infantis.

Segundo os dirigentes da empresa encarregada do empreendimento, os engenheiros não abandonarão as obras após a sua conclusão: auxiliados por sociólogos, verificarão permanentemente o estado de conservação dos prédios, procurando reparar tudo o que vier a se tornar obsoleto. As obras serão iniciadas dentro de dois anos e só na aquisição da área a construtora gastou 50 milhões de cruzeiros.

Figura 53. Reportagem sobre os planos para uma cidade-satélite da Construtora Albuquerque, Takoka. *O Estado de São Paulo*, 08/02/1973.

Todos os temas que constituem a construção social do “modo de morar” suburbano da classe alta comparecem na descrição: **praticidade** cotidiana, oferecida pelas escolas e comércio, mas também pela mobilidade das vias expressas, que garantem o acesso à capital quando necessário; **lazer**, oferecidos pelos clubes, bares, restaurantes, cinemas, teatros; **natureza e vida saudável**, ofertados pela reserva natural que garante o “ar puro”; **segurança**, privada, obviamente, além dos altos muros. Por fim, e para este trabalho, um tema crucial, a retórica da cidade aberta caótica, desorganizada, que exige a construção de uma urbanização alternativa pela iniciativa privada, que garanta a realização dos desejos e aspirações da elite.

Em resumo, a construtora pretendia realizar um bairro-satélite, onde a habitação era o uso principal e, mais importante, o campo de atuação mais familiar à empresa, dada sua atuação nos últimos anos em São Paulo. Propor condomínios residenciais com serviços era um encaminhamento lógico. Esta ideia teria sido apresentada ao então prefeito de Barueri, Guilherme Guglielmo, que a rechaçou imediatamente, dada a premente necessidade de gerar empregos dentro do município, aumentando a renda da população e diminuindo a dependência em relação a São Paulo. No livro *Alphaville 40 Anos*, Renato Albuquerque relembra a resposta negativa de Guglielmo diante da proposta do bairro-satélite:

- Casas? Nem pensar. Não me venha com projeto de residência, que eu não aprovo. Barueri é uma cidade-dormitório, precisamos de empresas e escritórios para que a população possa trabalhar por aqui. (ALPHAVILLE, 2014, p. 22).

Em entrevista ao jornal *O Estado de São Paulo*, em 11 de outubro de 2015, Renato Albuquerque reiterou o diálogo:

Para nossa surpresa, o prefeito de Barueri, que tinha o apelido de Perereca [Guilherme Perereca Guglielmo, prefeito entre 1973 e 1976], teve uma reação completamente inesperada por nós. Ele disse: “Eu não quero mais gente morando em Barueri, eu quero fábrica, eu quero indústria, não quero que Barueri seja cidade-dormitório. Eu preciso criar o equilíbrio na cidade”. Naquele dia, caiu a nossa ficha. (MARQUES, 2015).

Diante da impossibilidade de realizar o plano inicial, os empresários passaram a estudar outras possibilidades de ocupação para a área, seguindo a diretriz de ofertar emprego ligado à indústria. Seria pouco razoável crer que a decisão de construir um empreendimento para abrigar indústrias e grandes empresas, que viria a se chamar Centro Industrial e Empresarial Alphaville, foi tomada a partir da demanda da prefeitura, exclusivamente. Menos aceitável ainda é a narrativa, propagada profusamente pela empresa, de que Alphaville seria resultado da astúcia empresarial de seus diretores “visionários” e “ousados”, que tiveram a “ideia” de construir um centro industrial fora de São Paulo:

(...) os empresários tiveram a ideia de um polo industrial-empresarial diferenciado, tão longe e ao mesmo tempo tão próximo de São Paulo que, pelas excelentes condições ambientais e pelo arrojado projeto urbanístico, poderia ser – além de uma saída para mais uma crise econômica imposta pelo governo – **um novo desafio empresarial bem ao estilo deles, incansáveis empreendedores, homens que seguiam acreditando no Brasil.**” [grifo original] (ALPHAVILLE, 2003a, p. 31).

Algumas vezes, mesmo os trabalhos acadêmicos acabam reproduzindo esta visão, contribuindo para o enraizamento de uma versão celebratória da história da Alphaville. Por exemplo, Pereira-Leite afirma em sua dissertação de mestrado que o Centro Industrial e Empresarial Alphaville era fruto da intuição dos sócios da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, que desenharam um empreendimento ainda mais ousado que os anteriores:

O susto do empreendimento Ilhas do Sul não foi suficiente para intimidar os incorporadores da Albuquerque & Takaoka, os quais, logo no ano de 1973, iniciaram um projeto ainda mais ousado, a implantação de uma verdadeira cidade com toda a infraestrutura, nos moldes dos grandes projetos norte-americanos. A decisão se baseava na intuição dos sócios, que achavam que o mercado de apartamentos ficaria saturado em pouco tempo. [grifos nossos] (PEREIRA-LEITE, 2006, p. 184).

Não é objetivo desta análise mensurar ou questionar a audácia dos engenheiros Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka. Porém, é intrigante a retórica liberal de que a ousadia empresarial frutificou lucros e sucessos, e que, particularmente no caso do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, que sua realização se deu exclusivamente no âmbito da iniciativa privada, como resultado de uma criativa e inovadora estratégia empresarial que anteviu o potencial da área da então Fazenda Tamboré para transformar-se em um parque industrial fora da capital paulista. Esta é uma leitura muito rasa do contexto em que se deu o planejamento e a construção do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, cujas relações com o debate urbanístico, as diretrizes de planejamento e as ações das prefeituras de municípios da Região Metropolitana de São Paulo para gerar emprego atraindo indústrias ainda precisa ser realizada, e esta leitura que procuramos desenvolver a seguir.

Alphaville e o Planejamento da Descentralização Industrial e Populacional da Capital Paulista

O objetivo desta incursão na história do planejamento de São Paulo é apontar que a descentralização como princípio de organização do crescimento econômico e territorial da cidade já constava nos debates do campo do urbanismo e no planejamento muito antes dos anos 1970, quando inicia a construção do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, e mostrar como este empreendimento se relaciona com

esta longa “linhagem” de planejamento. Não existe, de forma alguma, intenção de esmiuçar tais debates e planos à exaustão, o que seria um exercício por demais ousado, além de pouco eficaz no contexto desta pesquisa. No entanto, acreditamos ser necessário à historiografia da *Construtora Albuquerque, Takaoka* e da sua empresa sucessora, a *Alphaville Urbanismo S.A.*, localizar o Centro Industrial e Empresarial Alphaville, e todos os condomínios residenciais que, juntos, conformam o Alphaville Barueri – Santana do Parnaíba, em relação a um conjunto de planos e estudos de organização territorial e socioeconômica da metrópole São Paulo. Este exercício ilumina o fato de que o primeiro empreendimento da empresa como urbanizadora respondeu a este conjunto de planos, materializando um núcleo industrial e de serviços fora da capital, descentralizado, em um município periférico, com características de cidade-dormitório. Mesmo que existam alguns sólidos trabalhos acadêmicos que tenham estudado Alphaville, reiteramos que o aprofundamento desta leitura precisa ser realizado.

Um destes estudos é o livro da antropóloga Teresa Caldeira *Cidade de Muros: Crime e Segregação em São Paulo*, publicado no Brasil em 2000, um dos mais importantes trabalhos críticos sobre as consequências sociais da difusão dos condomínios fechados na metrópole paulista, tendo se tornado uma referência seminal aos estudos deste tema. Caldeira localiza a dispersão urbana em relação às estratégias de marketing do mercado imobiliário e ao esvaziamento da esfera pública com a o avanço da segregação espacial. Alphaville Barueri está incluído entre os casos tratados pela autora.

No entanto, não era foco de Caldeira um aprofundamento no contexto do planejamento da Região Metropolitana de São Paulo, pois como seu objetivo era discutir os impactos da moradia da elite em enclaves fortificados, sua leitura acaba por concentrar-se na expansão suburbana da elite paulista para condomínios murados ao final dos anos 1970 como resultado de restrições da legislação urbana de São Paulo a edificações em altura em áreas valorizadas e ao acirramento das tensões sociais com a crise urbana de São Paulo. Caldeira afirma, acertadamente, que o Código de Zoneamento de São Paulo de 1972 restringiu a verticalização nas áreas valorizadas da cidade, e concluiu que este código “causou um aumento nos preços dos terrenos e reforçou a tendência de deslocamento dos edifícios para longe das regiões centrais”, que, ao mesmo tempo,

estimulou a construção de condomínios fechados em áreas mais distantes, inclusive fora da cidade (CALDEIRA, 2000, p. 227).

Em sua coerente leitura, Caldeira reconhece, ainda, que a mudança de localização do setor terciário e suas estruturas de funcionamento para áreas cada vez mais periféricas acabou por deslocar postos de trabalho de alto nível, estimulando que também as residências da elite se deslocassem para novas periferias.

Depois de terem se deslocado do centro velho para a Avenida Paulista e para a Avenida Faria Lima nos anos 60, os principais complexos de edifícios de escritórios estão agora se mudando para sudoeste, ao longo do Rio Pinheiros e na mesma direção dos novos conjuntos habitacionais, shopping centers e supermercados. Desta forma, os novos espaços urbanos para atividades terciárias estão se desenvolvendo por meio de um processo bem conhecido nos Estados Unidos: o deslocamento de empregos e residências de áreas centrais e urbanizadas para áreas distantes nos subúrbios. (CALDEIRA, 2000, p. 251).

Porém, julgamos necessário detalhar qual foi o papel do Estado nestas mudanças e deslocamentos, ou seja, como o planejamento territorial e econômico contribuiu para a suburbanização de parte da elite paulistana, bem como de parte significativa do setor terciário e primário. Em nossa interpretação, o fenômeno da suburbanização da classe alta paulistana também foi resultado das políticas de descentralização **industrial**.

Mariana Falcone Guerra (2013) é a autora que aponta com mais clareza o papel do planejamento na concretização de Alphaville, quando identifica a importância do Plano Urbanístico Básico de São Paulo (PUB), de 1968, e do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (PMDI), de 1970, na definição de um eixo de descentralização industrial, aproveitado pela *Construtora Albuquerque, Takaoka*:

As pesquisas de mercado encomendadas pela construtora apontaram para 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 de 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 Vale do Rio Tietê, no sentido

leste-oeste. Antevendo a valorização das terras, a construtora começou a estudar a possibilidade do futuro empreendimento ser implantado na zona oeste. (GUERRA, 2013, p. 113).

Porém, Guerra limita-se a identificar os planos, sem maiores interpretações, e como não almeja elaborar uma leitura histórica da descentralização industrial em São Paulo, deixa de interpretar como a descentralização já estava colocada como solução de gestão territorial muito antes do PUB, como nos escritos e propostas do engenheiro Anhaia Mello desde o final da década de 1920, nos estudos para São Paulo desenvolvidos pela SAGMACS – Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais em 1956, e pelos estudos do GEGRAN – Grupo Executivo da Grande São Paulo, entre 1967 e 1975.

Argumentamos que o Alphaville Barueri-Santana do Parnaíba não foi mero resultado de ousadia, mas sim da capacidade que os empresários tiveram de compreender o contexto de expansão urbana e econômica da metrópole paulista, tomando uma decisão pautada não na “intuição”, e sim em fatos palpáveis e informações de conhecimento público. Alphaville foi uma resposta muito bem estudada da iniciativa privada ao contexto socioeconômico e, especialmente, do planejamento metropolitano paulista, que já preconizava a descentralização econômica (e espacial) da metrópole há muito tempo, como solução aos problemas advindos do crescimento populacional urbano e consequente expansão da urbanização.

Sarah Feldman afirma que a década de 1930 foi marcada como o início de uma atuação mais complexa por parte dos urbanistas brasileiros, que extrapolam os limites das áreas urbanas das capitais e passam a compreender o território urbano em sua totalidade como área de atuação (FELDMAN, 2010, p. 1). A partir deste momento, vários profissionais começam a aplicar novas estratégias de gestão territorial urbana para responder aos problemas e desafios surgidos com o grande crescimento populacional brasileiro e (o início) de sua concentração nas áreas urbanas, em parte provocado pelo aumento das atividades industriais no país.

Ainda segundo Feldman (2010, p. 1), o debate e a atuação dos urbanistas nesta década concentram-se em três temas principais: a ampliação da concepção de urbanismo, o lugar

do urbanista na administração pública, e a questão que mais interessa a este trabalho, o controle do crescimento urbano.

(...) Esta pauta [urbanística], que apreende o território urbano como totalidade – para além das capitais, coloca em primeiro plano o **controle do crescimento urbano nas duas dimensões – a vertical e a horizontal e a relação entre o controle do crescimento e os serviços públicos** [grifo nosso] (FELDMAN, 2010, p. 9).

No entanto, o reconhecimento do crescimento urbano da cidade de São Paulo como um problema urbanístico se enuncia ainda antes de 1930, como podemos depreender da leitura dos textos do engenheiro-arquiteto Luiz Romeiro de Anhaia Mello²⁵. Já em março de 1927, a questão permeava os argumentos do texto Problemas de Urbanismo: Mais uma Contribuição para o Calçamento, quando enunciou sua preocupação com a velocidade e a dimensão da expansão das áreas urbanas em São Paulo, dado o grande crescimento populacional. Ainda que neste texto a argumentação fosse em prol do estabelecimento de uma taxa de contribuição por melhorias cobrada dos particulares cujas propriedades fossem valorizadas pelo novo calçamento, Anhaia Mello já criticava a urbanização expansiva de baixa densidade:

A continuar um desenvolvimento animado **de tanta força centrífuga e de tão fraca densidade de edificações** [grifo nosso], não está longe o dia em que todas as zonas do município estarão cortadas de ruas, cujo calçamento teremos que fazer. (...) É preciso, pois, Sr. Presidente [falando ao presidente da Câmara de Vereadores de São Paulo], pôr-se um freio a essa extensão desmesurada da cidade (ANHAIA MELLO, 1927, p. 359–360).

Note-se que, já neste momento, a preocupação de Anhaia Mello incluía uma forte crítica à configuração rarefeita da expansão urbana de São Paulo, repleta de vazios e desacompanhada de infraestrutura urbana mínima. Esta crítica apresentava uma leitura

²⁵ Anhaia Mello nasceu em São Paulo em 1891 e se formou engenheiro-arquiteto pela Escola Politécnica em 1913, onde lecionou de 1918 até 1948. Posteriormente, foi professor na recém-criada FAU-USP, onde lecionou até 1961, ano de sua aposentadoria compulsória, tendo permanecido como professor na pós-graduação da Escola Politécnica até 1968. Teve ampla atuação profissional e política, incluindo dois breves, mas importantes períodos como prefeito de São Paulo (dezembro de 1930 a julho de 1931 e 14 de novembro a 4 de dezembro de 1931), além de intensa atuação em associações profissionais e civis (LEME, 1999, p. 478–479). Escreveu e palestrou profusamente, deixando valioso material para análise do seu discurso pela contenção da expansão urbana como estratégia fundamental “para proporcionar um melhor ambiente para uma vida melhor” (ANHAIA MELLO, 1929, p.10).

importante dos problemas urbanos que se enunciavam, e as soluções propositivas para enfrentá-los logo apareceriam em seus escritos.

Anhaia Mello estava ciente do debate urbanístico internacional, tanto na Europa quanto, especialmente, nos Estado Unidos, sempre referenciando autores e publicações recentes e entusiasticamente auxiliando a difundir as práticas urbanísticas daquele país, desde a organização do governo, até seus modelos de legislação urbana, de constituição e formação de repartições públicas de urbanismo, às metodologias e técnicas de planejamento (FELDMAN, 1996). Esta proximidade e admiração de Anhaia Mello para com a escola de City Planning estadunidense foi determinante na construção de seu pensamento urbanístico, particularmente na definição da contenção do crescimento urbano como solução urbanística primordial para São Paulo, pois esta estava no centro do debate urbanístico norte-americano desde o final do século XIX (HALL, 2002).

A partir deste momento, o argumento pelo controle do crescimento da cidade ganha força nos trabalhos de Anhaia Mello. Nos seus escritos posteriores a 1930 há uma demarcação ainda mais clara de uma interlocução urbanística, alinhada à ideia de cidade-jardim nas suas mais diversas dimensões: contenção do crescimento urbano, polinucleamento, restrição de densidades populacionais, ou seja, a descentralização como princípio de planejamento.

O tipo urbanístico da descentralização por “grupos de cidades jardins satélites”, opção de Anhaia Mello, proporcionaria, a seu ver, possibilidades formais de ampliar a urbanização a partir da estrutura polinuclear. A “cidade celular, a nova concepção do agenciamento urbano”, baseava-se em um sistema de “vias principais – radiais, perimetrais e diagonais”, assegurando a circulação centro-periferia, interbairros e interfocos. Malha que previa intervalos regulares entre os bairros residenciais a serem tratados como unidade, ou seja, “cellula completa, de vida autônoma o quanto possível, chamada pelos urbanistas americanos: neighborhood unit cell (unidade de vizinhança) (BRESCIANI, 2014, p. 252–253).

Este movimento não é fortuito, fruto apenas do diálogo de Anhaia Mello com a literatura urbanística norte-americana. É uma resposta ao debate travado no campo do urbanismo sobre o planejamento do crescimento da cidade de São Paulo. O debate estava polarizado entre o controle do crescimento e a descentralização polinucleada defendida por Anhaia Mello de um lado, e o crescimento contínuo extensivo defendido pelo engenheiro Francisco Prestes Maia, cujas



Figura 54. Esquema teórico do Plano de Avenidas propondo uma estrutura viária radial-perimetral para São Paulo. CAMPOS, SOMEKH, 2002, p.61.

premissas foram desenvolvidas por ele e por João Florence d’Ulhôa Cintra no Plano de Avenidas de 1930 (FELDMAN, 2005; LEME, 1993, 1999; TOLEDO, 2011). O Plano foi baseado nos estudos do urbanista francês Eugène Henárd, mas com uma diferença importante: enquanto Henárd propunha uma rede viária que para receber o tráfego do centro e distribuí-lo por ruas secundárias, Ulhôa Cintra e Prestes Maia propunham um princípio de irradiação, onde existia “um modelo de estrutura urbana implícito: mononuclear, de baixa densidade, de ocupação extensiva do solo, sem barreiras ao crescimento da área urbanizável” (LEME, 1993, p.70). Leme afirma ainda que o Plano de Avenidas, quase completamente executado entre os anos de 1934 e 1945, estabeleceu as bases para o padrão periférico de ocupação de São Paulo, “apoiado no tripé: loteamento clandestino, autoconstrução e transporte por ônibus” (LEME, 1999, p. 394).

O fato de o Plano de Avenidas ter sido executado consolidando premissas de ordenamento urbano completamente divergentes daquelas de Anhaia Mello podem explicar a persistência e o aprofundamento dos argumentos de Mello a favor da contenção do crescimento urbano

da cidade nos anos seguintes, quando a problemática da limitação da área urbana ganha ainda mais espaço em seu debate urbanístico.

Chama a atenção o texto *A Cidade, Base Material de Relações Sociais*. Sociologia Urbana, Ecologia Humana e o Plano de Londres, de março de 1945, onde ele apresenta uma leitura da organização socioespacial urbana a partir da teoria da Escola de Chicago, utilizando Ernest Watson Burgess (1886-1966) e Roderick Duncan McKenzie (1885-1940) (ANHAIA MELLO, 1945). A resposta para a problemática social levantada na “metrópole mononucleada” são as ideias de cidade polinucleada e de unidade de vizinhança:

O grande problema, senão o maior, é a revitalização da vida comunitária. A “neighborhood”, a vizinhança, é a área natural dos contatos primários, que constroem a personalidade. Aí começa o sentido público, o sentimento social, a ação social (ANHAIA MELLO, 1945, p.273).

Neste texto, Mello discorre sobre a perda da identidade comunitária na metrópole moderna, causada, segundo ele, pela avassaladora escala da área urbana, da grande população que perde seus vínculos de proximidade, pois “as condições artificiais das metrópoles privaram o cidadão dos canais naturais de expressão do seu interesse e da sua devoção”, sendo necessário “uma transfusão de sangue cívico, para que renasçam as energias coletivas latentes; é preciso renovar a confiança na vitalidade da “neighborhood” como unidade social, política e moral (ANHAIA MELLO, 1945, p.273).

Na década de 1950, Anhaia Mello reforça seu discurso a favor do planejamento regional e da contenção do crescimento urbano como premissa de qualidade de vida. Na palestra *O Urbanismo...* esse desconhecido, Mello começa a aprofundar o questionamento acerca da incapacidade da oferta de equipamentos sociais e de infraestrutura de transporte acompanharem o crescimento populacional na cidade de São Paulo. Para ele, o planejamento regional integrado, proposto por Patrick Geddes e Lewis Mumford é a única solução viável para este problema, explicitando vigorosamente a necessidade de contenção do crescimento urbano:

Será preciso substituir de qualquer forma a “volonté d’acélération” pela “volonté de freinage”; substituir a mentalidade paleolítica pela neotécnica. A excelência das cidades não se mede pelo número de habitantes mas pelo standard de vida da totalidade desses habitantes.

É preciso, um exemplo apenas, limitar o crescimento urbano em extensão e altura, reduzindo drasticamente os gabaritos absurdos que os códigos permitem (ANHAIA MELLO, 1952, p. 19).

Em 1954, Anhaia Mello escreveu *Hipertrofia das Cidades – Fator de Aniquilamento da Família: uma Tese em Sociologia Urbana*, onde a temática do controle do crescimento tomou o lugar central do seu debate. Nela, atenta para o desequilíbrio demográfico entre cidade e campo, especialmente nas metrópoles, e o potencial dano que este desajuste pode causar à “família brasileira, de tão belas tradições” (ANHAIA MELLO, 1954, p.4). Ele enaltece a pequena escala social do campo, sua homogeneidade de valores e a força do sistema de costumes e tradições, contrapondo-a a grande escala heterogênea, de anonimato e de “grandes distâncias sociais” da cidade. O aumento populacional ocasionado pela revolução industrial tem efeitos nefastos, criando “uma atmosfera de impermanência, de superficialidade, de externalidade, de irritação, de hostilidade generalizada” (ANHAIA MELLO, 1954, p.8), demonstrando especial preocupação com as condições das populações pobres. O desenvolvimento tecnológico no transporte, que aumenta a velocidade dos homens, os distancia da “autêntica harmonia [que] presidia a todas as relações de coisas e pessoas” (ANHAIA MELLO, 1954, p.9). A polinucleação e a unidade de vizinhança, então devidamente limitada em população de 10 a 15 mil habitantes, são incorporadas como estratégias de planejamento definidas para reverter o crescimento urbano (ANHAIA MELLO, 1954, p.17). Nos anos seguintes, Anhaia Mello elaborou sua tese da limitação do crescimento na escala regional, especificando os limites: “(...) estruturas urbanas polinucleares (...), com população limitada (entre 30 e 80 mil) e 150.000 para as Capitais regionais” (ANHAIA MELLO, 1961, p. 106). Em seus inúmeros escritos, na sua atuação como professor e como prefeito de São Paulo, Anhaia Mello consolidou uma visão de descentralização polinucleada como estratégia de contenção e organização do crescimento urbano, que perduraria no ideário de planejamento da metrópole, ainda que em diferentes configurações.

De fato, a descentralização permaneceu como tema central no planejamento paulista nos trabalhos da pesquisa sobre São Paulo desenvolvida pela Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica

Aplicada aos Complexos Sociais, a SAGMACS²⁶, núcleo brasileiro do movimento Economia e Humanismo, fundado pelo padre dominicano francês Louis Joseph Lebre. Porém, Lebre incorporou um profundo conteúdo social à ideia de descentralização, diferenciando-o da visão de Anhaia Mello (FELDMAN, 2005), e trazendo a descentralização como estratégia espacial de redistribuição de bens, serviços, comércio, infraestrutura, equipamentos, emprego e oportunidades, buscando “uma economia das necessidades humanas” (CESTARO, 2010). Antonucci afirma que o estudo da SAGMACS considerava a “centralização excessiva um problema”.

Na verdade, em São Paulo, o resultado de décadas de crescimento intensivo, apoiado em rede viária rádio-concêntrica, caminhando para o esquema radial-perimetral a partir do Plano de Avenidas de 1930, ocasionava tanto a expansão horizontal ilimitada da cidade quanto o adensamento de sua região central, que absorvia quase todos os investimentos públicos na melhoria da infraestrutura existente, em vez de estendê-la aos bairros periféricos. Ao mesmo tempo, o modelo existente acentuava as forças centrípetas presentes na urbanização paulistana, reforçando o poder de atração do centro principal em detrimento de possíveis subcentros. Tal situação exacerbava as diferenças entre centro congestionado e periferia carente. Nesse sentido, a centralização excessiva é vista como problema pelo estudo da SAGMACS, a ser enfrentado – a partir de uma análise da hierarquização e da interrelação entre as diferentes escalas de unidades intraurbanas – pelo fortalecimento dos subcentros regionais e de bairros (ANTONUCCI, 2002, p. 102).

Os estudos da SAGMACS, incluído o de São Paulo²⁷, desenvolveram-se sob um método que envolvia uma profunda e extensiva pesquisa interdisciplinar (LAMPARELLI, 1990), ao mesmo tempo em expandia o território a ser estudado, propondo a descentralização por meio da orientação do desenvolvimento para os municípios liminhos, no

²⁶ A SAGMACS era composta por: Antonio Delorenzo Neto, diretor presidente; José Gomes de Moraes Netto, diretor gerente; Benevenuto de Santa Cruz, diretor técnico; e pelos diretores adjuntos J. B. de Arruda Sampaio e Domingos Theodoro de Azevedo. Da pesquisa em São Paulo participaram Antonio Bezerra Baltar, Mario Laranjeira de Mendonça, Chiara de Ambrosio Pinheiro Machado, Celso Monteiro Lamparelli, Fran Goldman, Raymond Delprat e o próprio padre Lebre (ANTONUCCI, 2002, p. 96; LEME, 1999, p. 435).

²⁷ A SAGMACS também elaborou os trabalhos: Problemas de desenvolvimento, necessidades e possibilidades do *Estado de São Paulo* (1952-54), Problemas de desenvolvimento, necessidades e possibilidades dos estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná (1955-57), Estrutura Urbana da Aglomeração Paulistana: estruturas atuais e estruturas racionais (1957-58), Estrutura Urbana de Belo Horizonte (1958-59) e Aspectos Humanos da Favela Carioca (1957-59), e Estudo sobre Desenvolvimento e Implantação de Indústrias, Interessando a Pernambuco e ao Nordeste (1954-55), assinado por Lebre (ANGELO, 2010, p. 4).

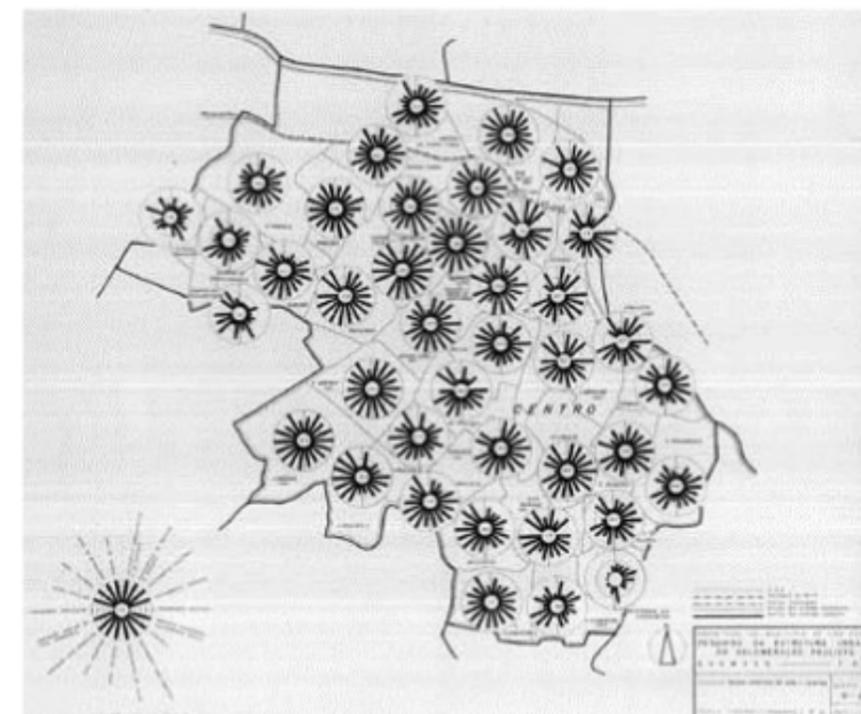


Figura 55. Mapa Indicando Disponibilidade de Serviços e Equipamentos no Município de Guarulhos. ANTONUCCI, 2002, p. 103.

sentido ABC paulista, incorporando uma visão metropolitana do planejamento (LEME, 1999, p. 436). Das pesquisas retiravam-se informações que embasavam as propostas de ações e intervenções descentralizadoras, partindo de um princípio distributivista dos equipamentos, serviços e postos de emprego no sentido de fortalecer subcentros periféricos, historicamente mal servidos destes, como bem representaram os mapas “margarida”, que indicavam a disponibilidade de diversos aspectos/serviços, como, por exemplo: limpeza de ruas, telefone, correios, transporte coletivo, estádios e clubes, campos de futebol, parques e jardins, iluminação pública, rede elétrica, de esgotos, de água, coletores de águas pluviais, sarjetas, ruas pavimentadas, calçadas, via principal, mercados e feiras.

O relatório final foi concluído em 1958, mas não encontrou apoio político para a implementação das propostas, que, no entanto, foram utilizadas como subsídio para proposta de Plano Diretor do Departamento de Urbanismo de São Paulo, ainda que este não tenha sido nem mesmo encaminhado à Câmara (ANTONUCCI, 2002, p. 107). Mesmo assim, a robustez do método de pesquisa e dos resultados diagnósticos do relatório elaborado pela SAGMACS marcou e influenciou de forma definitiva o campo do planejamento.

A descentralização foi também importante como princípio de planejamento urbanístico, econômico e social no Plano Urbanístico Básico, o PUB, elaborado durante o ano de 1968 e publicado em 1969, dentro da gestão do prefeito Faria Lima (1965-1969). O PUB foi desenvolvido por um consórcio entre duas empresas brasileiras, a ASPLAN S.A.- Assessoria em Planejamento e a Montor Montreal Organização Industrial e Economia S.A., e duas empresas norte-americanas, a Leo A. Daly Company Planning-Architects-Engineers e a Wilbur Smith & Associates (PMSP, 1969b, p. 139). O plano foi financiado pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral via Financiadora de Estudos e Projetos S.A. (FINEP) e a United States Agency for International Development (USAID) (PMSP, 1969a).

A descentralização figurava entre as recomendações do plano para diversas áreas, pautando um maior equilíbrio na distribuição de pessoas, bens e serviços; determinando que o sistema de transportes fosse expandido e otimizado afim de melhor conectar as partes da Região Metropolitana, viabilizando a desconcentração; e definindo o desenvolvimento de outras centralidades, incluindo centros sub-regionais e centros comerciais secundários.

Nas análises sobre o desenvolvimento físico e econômico de São Paulo, o PUB era explícito na diretriz de descentralização:

Impõe-se que, no futuro, se harmonizem a expansão da base econômica do município e o crescimento da infraestrutura urbana, o que implica, também, na execução de uma **política deliberada de remanejamento de atividades econômicas quanto à localização**. (...) A análise do desenvolvimento econômico da Metrópole paulistana revela que, historicamente, tende a acentuar-se o processo de concentração de pessoas e atividades econômicas nessa região, quer em termos absolutos, quer em relação ao crescimento do Estado ou do Brasil. A interpretação desse fato, do ponto de vista do planejamento urbano, põe em relevo a importância que tendem a assumir **os mecanismos de**

intervenção governamental na orientação e controle desse processo de metropolização. [grifo nosso] (PMSP, 1969a, p. 144).

Também na “grande área de atuação pública Desenvolvimento Urbano”, o plano definia uma diretriz descentralizadora:

Promover uma **distribuição mais equilibrada da população e do emprego** no Município e na Área Metropolitana, a fim de possibilitar maior proximidade entre os locais de residência e de trabalho e permitir a operação de um sistema de transporte que proporcione alta mobilidade com mínimo congestionamento de tráfego [grifo nosso](PMSP, 1969b, p. 25).

No PUB, mais que uma diretriz de desconcentração econômica, a descentralização era um princípio de organização e ordenamento territorial, como mostram os gráficos de representação dos “conceitos de estrutura urbana” estudados no plano que ilustravam possibilidades de desenvolvimento urbano (PMSP, 1969b, p. 66). Eram quatro conceitos esquemáticos: no primeiro, mantinha-se a tendência de forte centralidade em São Paulo, com o fortalecimento de centros atuais existentes nos demais municípios, mas com controle da expansão da periferia e adensamento de corredores de transporte rápido; no segundo, propunha-se o polinucleamento de fato, “caracterizado pela dispersão da população e dos empregos por toda a Área Metropolitana”, composto por centralidades múltiplas conectadas por transporte rápido, mas separadas por “extenso sistema de espaços livres” de baixa densidade, parques recreativos e atividades agrícolas (PMSP, 1969b, p. 66); o terceiro esquema propunha o desenvolvimento dentro da área ocupada naquele momento, com intenso adensamento e organização de desenvolvimento linear das atividades comerciais, de serviços e culturais ao longo do eixo leste-oeste, no Vale do Tietê (PMSP, 1969b, p. 66); o quarto esquema propunha a ampliação da área urbanizada organizada de forma polinucleada, mas com malha urbana contínua, com o centro metropolitano de São Paulo e mais cinco centros sub-regionais, conectados por eficiente sistema de transporte (PMSP, 1969b, p. 68).

O estudo dos esquemas acaba por descartar os esquemas 2 e 3, polinucleamento com espaços livres e crescimento linear, respectivamente, justificando que estes conceitos rompiam com as tendências em curso, e que “sua implantação requereria rigorosos dispositivos de controle e um nível de planejamento excessivamente aperfeiçoado” (PMSP, 1969b, p. 68). O plano define que o conceito 4 é o mais adequado, e seu desenvolvimento como modelo de

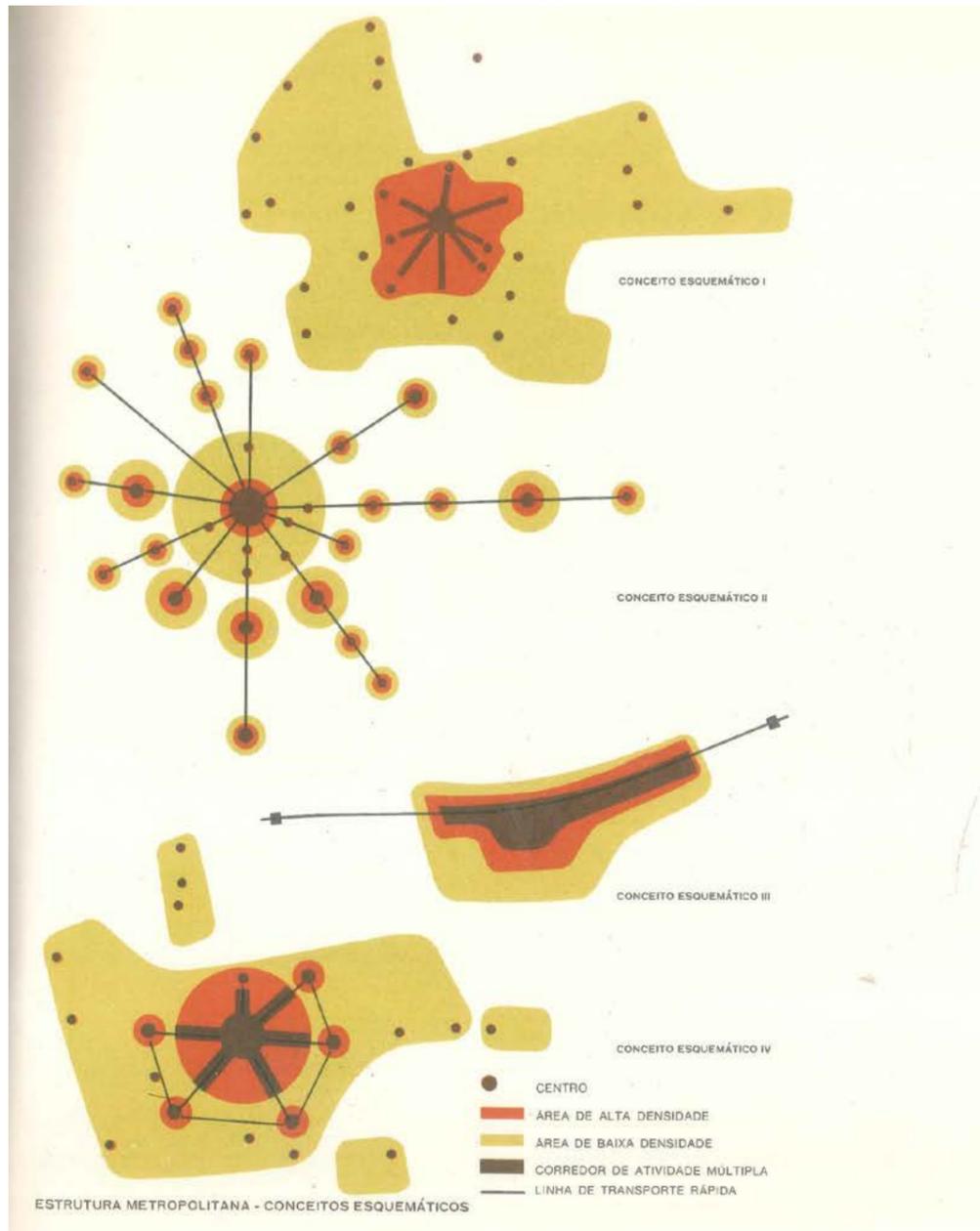


Figura 56. Conceitos esquemáticos das propostas de estrutura metropolitana. PUB, 1969b, p. 67.

planejamento onde a descentralização era “mais acentuada”, propondo a redução em 10% da população do centro (São Paulo); a redistribuição do emprego, especialmente o terciário, mas também o industrial; e a indicação do fortalecimento de sete subcentros fora do município de São Paulo para incentivar o desenvolvimento urbano, sendo cinco na RMSP (Osasco, Guarulhos, Santo Amaro ABC e Itaquera) e dois em municípios mais distantes, Mogi das Cruzes a leste e Parelheiros ao sul, ignorando, pelo menos no esquema geral, o eixo da Rodovia Castello Branco e seus municípios como potenciais subcentros regionais.

Porém, quando do desenvolvimento das propostas de descentralização populacional e de emprego, de localização

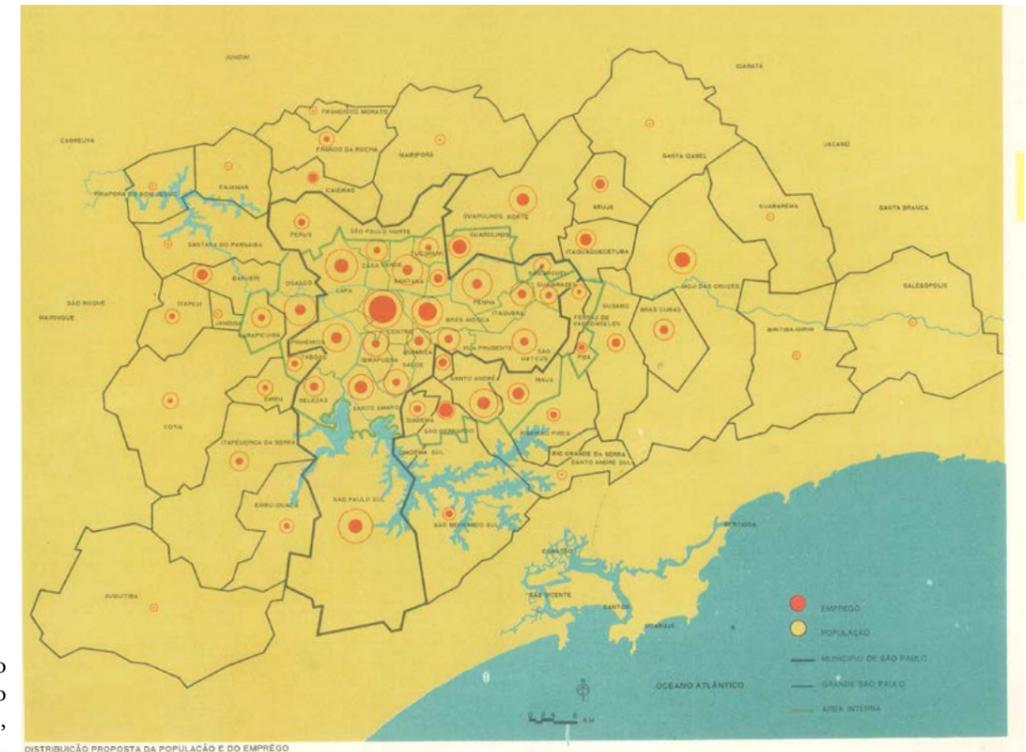


Figura 57. Distribuição propostas da população e do emprego. PUB, 1969b, p. 71.

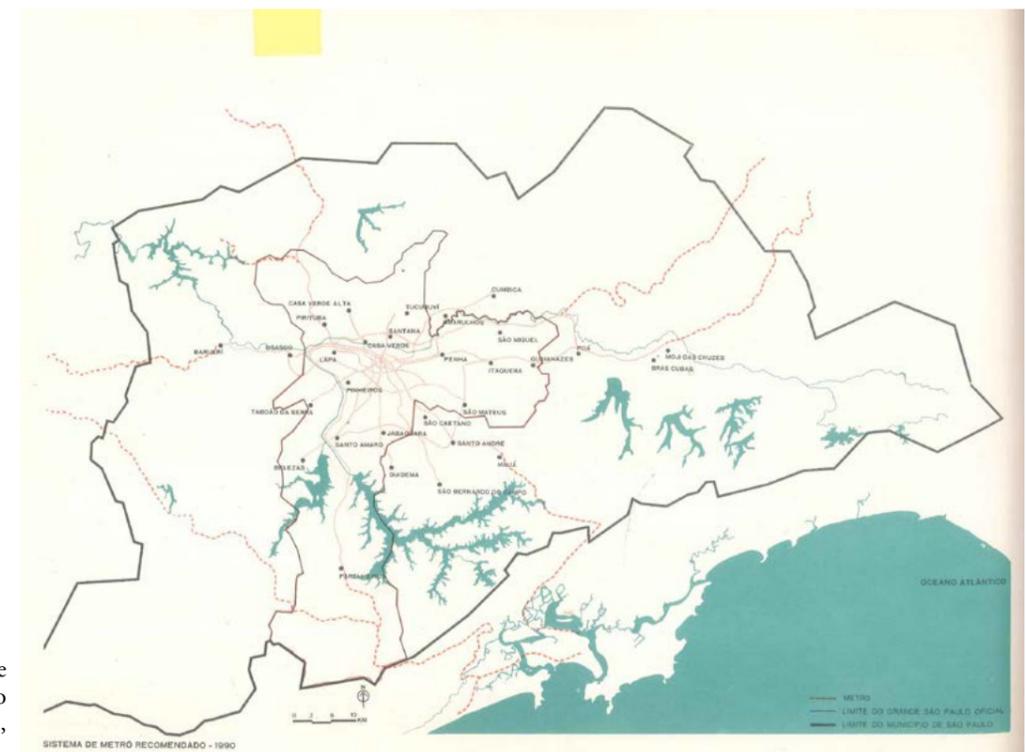


Figura 58. Sistema de metrô recomendado - 1990. PUB, 1969b, p.106.

primordial de indústrias, e da rede de transporte regional, o eixo oeste e seus municípios são marcos importantes de estímulo e orientação do crescimento de São Paulo, onde Barueri comparece como “centro secundário”, “área industrial”; recomendava-se que a rede metroviária de 1990 chegasse até o município.

No PUB, Barueri já se apresentava como área propícia à industrialização, diretriz que viria a influenciar os caminhos do planejamento metropolitano em São Paulo por meio dos trabalhos desenvolvidos pelo Grupo Executivo da Grande São Paulo (GEGRAN), que atuou entre 1967 e 1975.

O interesse principal desta pesquisa não está em mostrar quanto dos planos e estudos aqui debatidos foi efetivamente implantado. O enfoque está em contextualizar a decisão da *Construtora Albuquerque, Takaoka* de construir um loteamento industrial em Barueri no início da década de 1970. Portanto, nos interessa construir uma interpretação sobre como o cenário do planejamento metropolitano indicava a viabilidade, quando não a profunda necessidade, de descentralizar a indústria paulista e fortalecer a economia dos municípios secundários da RMSP e que esta questão já constava no debate urbanístico desde o final dos anos 1920, nos trabalhos de Anhaia Mello. E mais, que todas estas leituras, diagnósticos e prognósticos estavam claramente colocados nos planos e projetos governamentais, certamente conhecidos pelos empresários.

Todavia, se Takaoka e Renato Albuquerque não tomaram suas decisões empresariais baseados em “sonhos” ou “visões”, é preciso reconhecer que desenvolveram, de fato, uma boa estratégia empresarial, alinhada às diretrizes de planejamento então vigentes, e facilitada pela conjuntura de oferta de terra barata, saturação dos centros industriais tradicionais, oferta de infraestrutura e políticas de isenção de impostos. Todos os esforços por descentralizar a grande metrópole paulista, procurando uma redistribuição equilibrada de população, serviços e postos de trabalho, também reverberaram na construção de políticas fiscais de incentivo à descentralização da indústria. A partir de 1950, diversos municípios e estados iniciaram políticas de atração de indústrias e empresas para seus territórios, sempre apoiados nos pilares da desoneração fiscal – descontos, ou mesmo isenções de impostos municipais e subvenção do ICM, Imposto estadual sobre circulação de mercadorias, além da oferta de terrenos, muitas vezes doados às

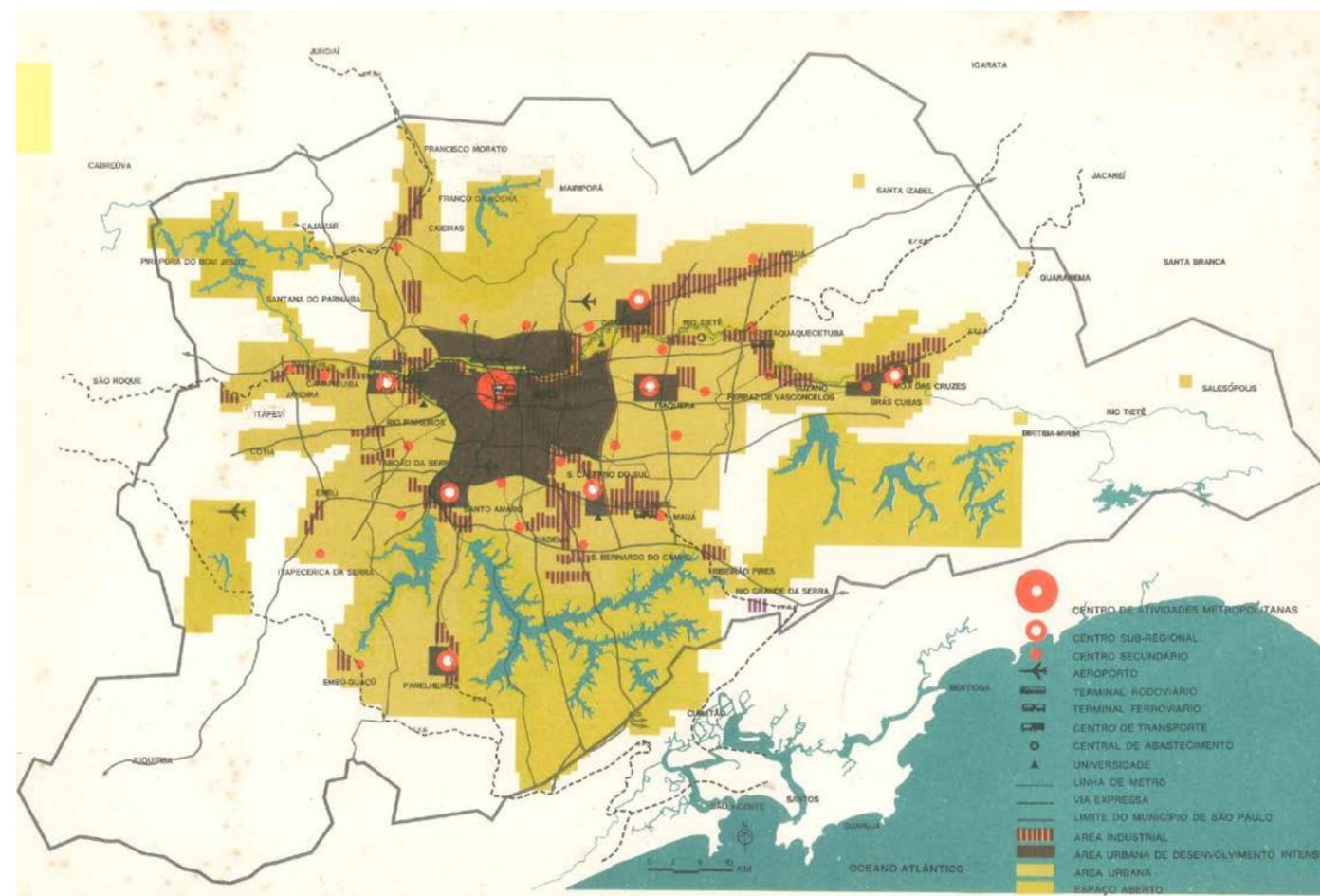


Figura 59. Hipótese de estrutura metropolitana - 1990. PUB, 1969b, p. 86.

empresas interessadas, e facilidades na infraestrutura. No entanto, a isenção de impostos municipais tinha pouca eficácia na atração de novas indústrias, pois seu custo era bastante reduzido naquele momento, “não chegando a 0,1% do faturamento”. Já a subvenção de ICM era mais eficaz, juntamente com a doação de terrenos e, a mais importante, oferta de infraestrutura (GEGRAN, 1974).

Assim, estavam delineadas as duas questões que compunham o cenário de planejamento em que se acentuava a importância da descentralização demográfica e econômica da capital: primeiro, a saturação dos principais centros industriais da RMS, quais sejam, São Paulo e os municípios do ABC; segundo, o entendimento de que os demais municípios paulistas, com destaque para os integrantes da RMS, precisavam ultrapassar sua condição de cidades-dormitório atraindo indústrias para geração de emprego e aumento da arrecadação fiscal a longo prazo. Neste contexto, o município de Barueri se apresentava como uma opção extremamente vantajosa para a instalação de empreendimentos industriais em quatro aspectos: existência de política municipal de isenção fiscal, proximidade com o centro consumidor, oferta de infraestrutura de transporte (para circulação de mercadorias, mas também da mão-de-obra), com a Rodovia Oeste, posteriormente denominada Castello Branco, e disponibilidade de lotes grandes e (comparativamente) baratos.

Ainda que a isenção de impostos municipais não configurasse o principal incentivo na atração de indústrias, a guerra fiscal instaurada entre os municípios do Estado de São Paulo a transformou em uma premissa básica. A prefeitura de Barueri decretou a isenção de impostos municipais para indústrias em 28 de outubro de 1963, por meio da Lei nº 39, atrelando o tempo de duração da isenção à quantidade de funcionários empregados na indústria.

Lembremos que os sócios da *Construtora Albuquerque, Takaoka* tiveram um encontro com o prefeito de Barueri, Guilherme Guglielmo, onde ofereceram o projeto de um bairro-satélite residencial e receberam uma negativa justificada pela necessidade de geração de empregos no município (ALPHAVILLE, 2014; MARQUES, 2015). Tal encontro deve ter ocorrido depois da compra das terras da Fazenda Tamboré, em janeiro de 1973, e, certamente, levou à decisão da construtora de implementar um centro industrial e empresarial. Após esta mudança no escopo do projeto, a prefeitura de Barueri passa a apoiar a implantação

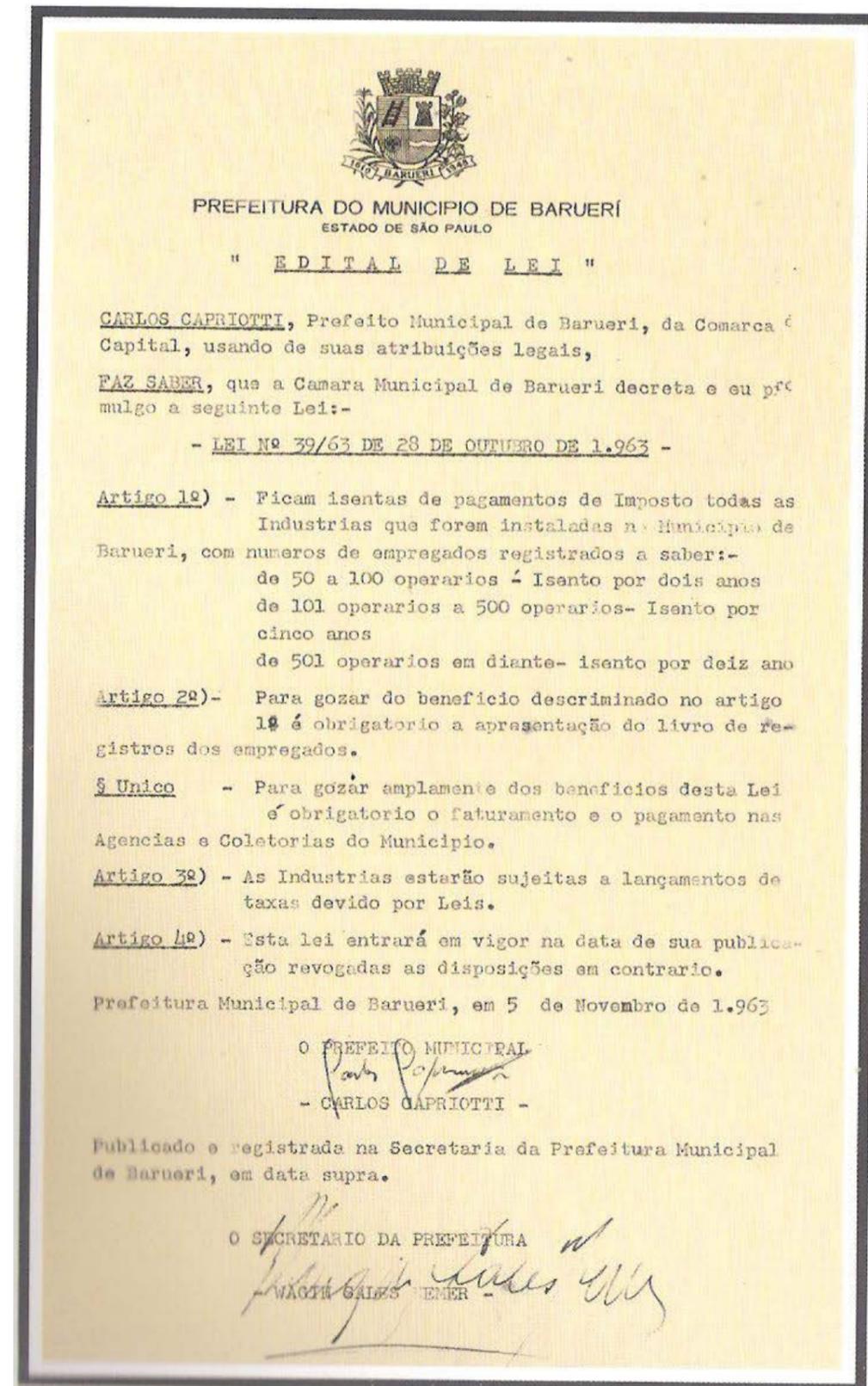


Figura 60. Lei nº39/63. (PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, 2011, p. 25).

do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, tanto que, em 26 de outubro de 1973, por meio da lei nº 105, decretou a alteração do uso do solo da área da Fazenda Tamboré para “Zona estritamente industrial”.

Aqui começa a ser delineado um aspecto importante do modo de operação da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, definido pela relação profundamente imbricada entre empresa e governos municipais. Neste caso, a empresa respondeu às demandas por industrialização dos municípios periféricos da RMSP, particularmente da prefeitura de Barueri que fez sua parte e alterou as determinações da legislação urbanística de uso e ocupação do solo municipal.

Essa transação transparece como uma “bem vinda” confluência de interesses entre prefeitura – que precisava de empregos e mais renda tributária – e empresa – que se ofereceu para empreender um centro empresarial, alterando seus planos iniciais de construir um bairro-satélite de alta renda. Ainda que esta relação pareça equilibradamente simbiótica, ela não deixa de cumprir o que Paulo Cesar Xavier Pereira vai classificar de um “papel de ocultamento das relações de espoliação e exploração entre os agentes da produção (e do consumo) do espaço, que é realizado pelo Estado e pelo capital” (PEREIRA, 2011, p. 27). No caso aqui analisado, ocultam-se os investimentos e gastos públicos a serem realizados a partir da urbanização conduzida pela iniciativa privada. Na reprodução do valor da terra urbana, o Estado exerce papel central, como detentor do poder de legislar sobre a terra e de definir prioridades para investimentos públicos, mas nem sempre os ganhos sociais que poderiam resultar de tal simbiose se realizam.

Seguindo a mesma linha de interpretação, as autoras Jupira Mendonça e Heloisa Costa alertam que o Estado atua para reproduzir os investimentos privados da produção do espaço, atuando ativamente para que “o investimento público nas áreas urbanas garanta as condições necessárias à acumulação”, e este processo ocorre por meio da oferta governamental de infraestrutura, pela valorização de áreas deterioradas, ou pela alteração dos instrumentos de gestão urbana “para criar patamares de lucratividade diferenciada” (MENDONÇA; COSTA, 2011, p. 9). Neste primeiro momento da atuação como urbanizadora, a *Albuquerque, Takaoka* e os demais donos das terras da fazenda Tamboré, ampliaram seus ganhos com o aumento da acessibilidade as suas terras com a construção da Rodovia Oeste; depois, com a organização do

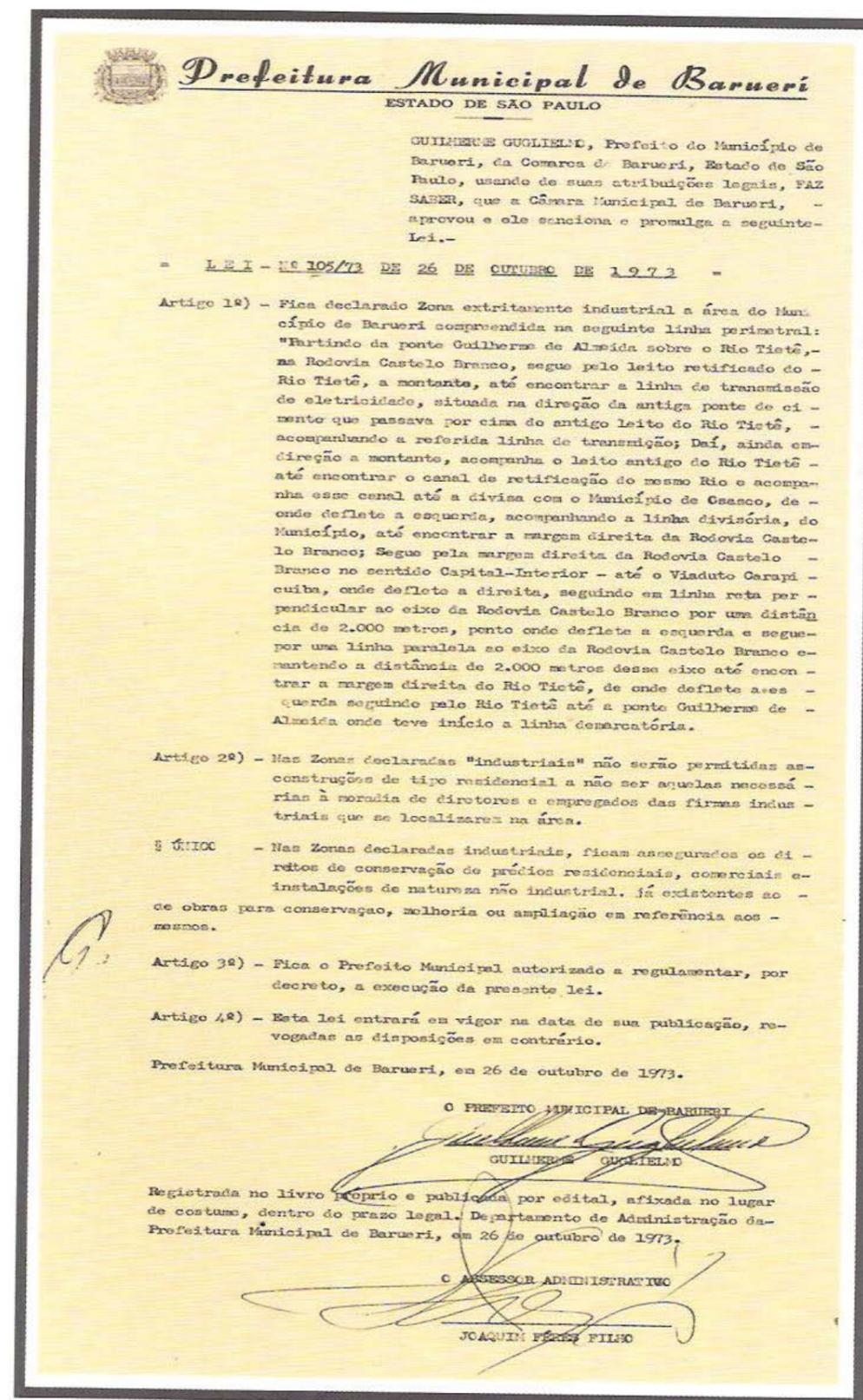


Figura 61. Lei nº 105/73. (PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, 2011, p. 25).

AlphaVille

centro empresarial e residencial

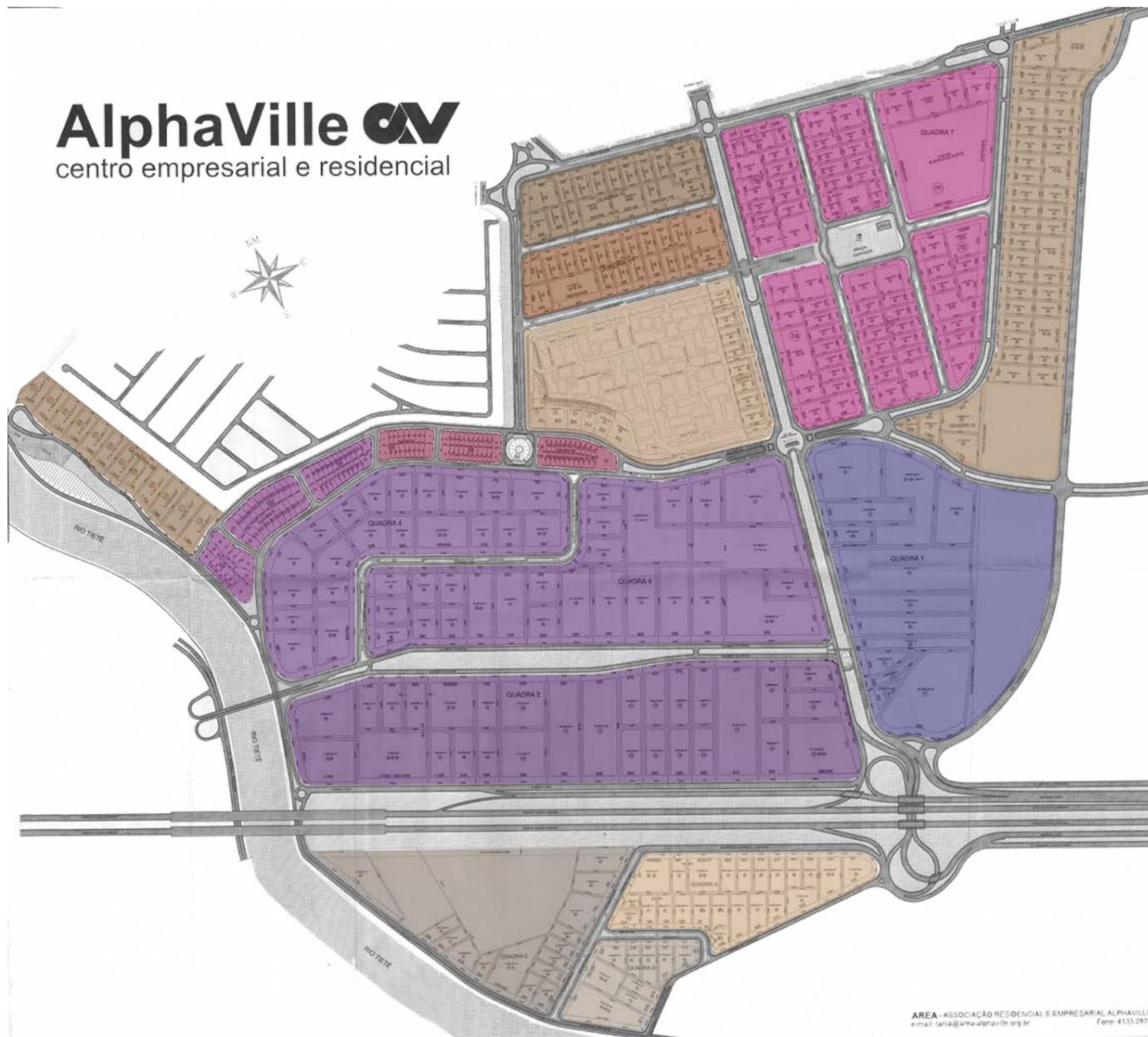


Figura 62. Centro Industrial e Empresarial Alphaville. Fonte: AREA 2014.

ordenamento territorial. E estas relações de articulação entre demandas privadas das empresas e o Estado farão parte de toda a trajetória da *Albuquerque, Takaoka* e, posteriormente, da *Alphaville Urbanismo S.A.*

“Solucionados” os aspectos legais e fundiários da terra, Renato Albuquerque e Takaoka encomendaram o projeto urbanístico do Centro Industrial e Empresarial Alphaville aos arquitetos Reinaldo Pestana e José da Almeida Pinto, os mesmos arquitetos que desenvolveram todos os edifícios residenciais construídos pela *Albuquerque, Takaoka* até então. A proposta inicial continha 253 lotes, cada um com 20.000 m² de área, em média, distribuídos por 16 quadras: 13 quadras na área na margem norte da rodovia e 3 quadras na margem sul. Apesar do número original de lotes ter se alterado por desmembramentos posteriores planejados pela construtora, a organização geral do bairro permanece a mesma até hoje. O acesso a partir da Rodovia Oeste se dá por uma grande avenida principal, a Rio Negro, com largo canteiro central. Cruzando a Rio Negro estão as avenidas transversais, chamadas de alamedas, Tocantins, Araguaia e Mamoré. A configuração do sistema viário é relativamente ortogonal, com lotes faceando as ruas.

As imagens da época da construção do Alphaville mostram um cenário intrigante, de uma paisagem sendo bruscamente transformada por uma operação urbanizadora intensa. Grandes máquinas de terraplanagem enfileiradas ilustram a dimensão da empreitada. Largas avenidas com amplos canteiros centrais, estranhamente gramados, contrastam com a vermelhidão empoeirada das extensas terras nuas. Marcas de pneus em amontoados de terra a ser aplainada misturam-se aos componentes de redes de infraestrutura em plena instalação. No centro de uma imensa rotatória (cujas dimensões só é possível estimar por comparação com os carros próximos), destaca-se o nome “Alphaville”, moldado em concreto, identificando aquele território em plena transformação urbanizadora. Mesmo com as obras em andamento, era fundamental dar nome àquele “novo” lugar, que não guardava mais nada da sua história rural recente.

Esta área enorme retratada nas imagens anteriores era separada da sede municipal de Barueri pela rodovia Castello Branco, recém-construída. Também não era contígua a nenhum outro núcleo urbano existente, tendo criado, de fato, uma nova centralidade que estabeleceria vínculos não apenas com Barueri, mas principalmente, e com muito mais força, com São Paulo. Esta condição fragmentada, somada a uma



Figura 64. Vista aérea da Avenida Rio Negro com a rodovia Oeste (Castello Branco) ao fundo. Arquivo Histórico de Barueri.



Figura 63. Máquinas utilizadas nas obras de urbanização. Arquivo Histórico de Barueri.



Figura 65. Obras de pavimentação e drenagem. Arquivo Histórico de Barueri.



Figura 66. Obras de infraestrutura. Arquivo Histórico de Barueri.

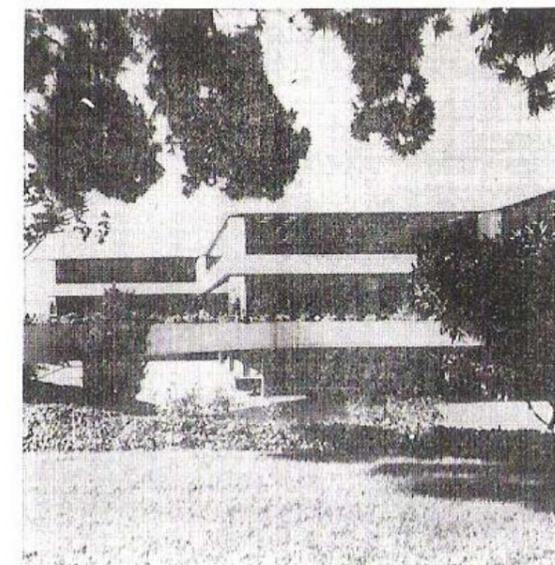


Figura 67. Instalação da rede elétrica de alta tensão na área do empreendimento. Arquivo Histórico de Barueri.

relação de dependência com outros núcleos se deu especialmente no início, quando Alphaville não tinha nenhuma autonomia, mas se mantém até hoje, em um processo que articula o Alphaville ao processo de dispersão urbana em curso, como afirma Nestor Goulart (REIS FILHO, 2006; REIS FILHO et al., 2007). Assim, aquelas imagens representam a materialização da descentralização tão preconizada pelo planejamento de São Paulo e de sua região metropolitana, ainda que ilustrem apenas um núcleo, dentre os vários desejados e/ou realizados. Ao passo em que este núcleo descentralizado viria a se desdobrar em um fragmento da dispersão urbana em São Paulo.

A solidez do contexto em que Alphaville foi planejado viabilizou o empreendimento, contexto que aliava as diretrizes e estudos indicando a necessidade de descentralizar, com as políticas de incentivos municipais e estaduais, e as capacidades e saberes

A Hewlett Packard adquiriu uma área em Alphaville, onde está construindo seus escritórios.



Calcule o bom negócio que ela fez.

Figura 68. Figura 19 - Propaganda anunciando a venda de um lote para a HP. ALPHAVILLE, 2003.

técnicos e gerenciais acumulados pela *Construtora Albuquerque, Takaoka* até aquele momento. E é esta convergência de fatores que vai convencer, ainda que lentamente, diversas empresas a investir e migrar para o Alphaville. Enfim, o primeiro lote foi vendido à Hewlett-Packard, em 30 de dezembro de 1974.

Porém, antes desta venda se realizar, a história da empresa norte-americana e, mais especificamente, a história do centro industrial onde a HP construiu sua principal sede nos Estados Unidos, o Stanford Industrial Park, servirá como uma importante referência projetual e de gestão urbanística para o centro Alphaville.

Diálogos e Ideias em Circulação: Alphaville, Brasil e o Stanford Industrial Park, EUA

Quais foram as referências de Alphaville quando se pensou em um parque empresarial? Que ideias informaram o projeto e a configuração urbana resultante? Neste sentido, o conceito de **circulação de ideias** torna-se central ao desenvolvimento desta pesquisa. Este conceito se opõe ao argumento amplamente propagado (especialmente na década passada) de que as ideias, teorias e conceitos urbanísticos originalmente desenvolvidos em outros países, notadamente europeus e norte-americanos, foram aplicados por urbanistas brasileiros de maneira acrítica, descontextualizada e distante da nossa realidade socioambiental (BRESCIANI, 2010). Este linha de interpretação foi defendida, por exemplo, por Ermínia Maricato em seu artigo “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento Urbano no Brasil” (MARICATO, 2000), texto de grande influência na literatura contemporânea sobre planejamento urbano. A expressão “as ideias fora do lugar” foi cunhada por Roberto Schwarz em ensaio homônimo de 1977, onde ele discute o esvaziamento ideológico das teorias, modos de vida, modas de comportamento, vestuário e arquitetura, importadas da Europa e aplicadas como pastiche pela elite brasileira. Para o autor, “ao longo de sua reprodução social, incansavelmente, o Brasil põe e repõe ideias europeias, sempre em sentido impróprio” (SCHWARZ, 2000). Schwarz se apoia em Sérgio Buarque de Holanda, que afirma, logo na introdução de *Raízes do Brasil*, ter ocorrido uma impropriedade de pensamento na nossa constituição cultural:

A tentativa de implantação da cultura europeia em extenso território, dotado de condições naturais, se não adversas, largamente estranhas a sua tradição milenar, é, nas origens da sociedade brasileira, o fato dominante mais rico em consequências. Trazendo de países distantes nossas formas de vida, nossas instituições e nossa visão do mundo e timbrando em manter tudo isso em ambiente muitas vezes desfavorável e hostil, [e que, por isso] somos uns desterrados em nossa terra (HOLANDA, 1995, p. 31).

Segundo a historiadora Stella Bresciani, esta visão de colonização da intelectualidade brasileira foi expandida para o campo dos estudos urbanos e da historiografia urbana, que passou a enxergar uma ação passiva dos intelectuais, técnicos e pesquisadores brasileiros (e latino-americanos) que se resumiam à “importação de ideias, instituições, métodos, modelos urbanísticos e arquitetônicos ou de suas adaptações sugeridas pelas noções de tradução, traslado, transposição de

outros países” (BRESCIANI, 2010, p. IX). Segundo Bresciani, é preciso considerar “o processo de formação de conhecimento e opiniões que precedem a escolha entre opções disponíveis no campo comum de conhecimento e experiências da área”, e estas escolhas “permitem o compartilhamento de ideias e de resultados entre especialistas de numerosos países” (BRESCIANI, 2010, p. IX).

Nessa perspectiva, é necessário reconhecer as referências e diálogos que concorrem para a configuração de um projeto urbanístico. Em recente entrevista ao jornal O Estado de São Paulo, Renato Albuquerque indicou uma fortuita “pista” de que a compra de um terreno em Alphaville pela HP teve implicações importantes para o projeto do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, desdobrando-se em uma grande quantidade de material e informações sobre o projeto de um centro industrial na cidade de Palo Alto, Califórnia, Estados Unidos.

Estávamos nesse caminho (planejando a implantação do loteamento empresarial), quando me aparece um sujeito, um americano da Hewlett Packard, o Skip Law. Skip era apelido, mas esqueci o primeiro nome dele. Ele era diretor da Realty da Hewlett Packard em Palo Alto (EUA). Esse cara chega ao escritório e diz: sobrevoei uma região em São Paulo, vi que estão fazendo um loteamento e que é de vocês. Perguntou: o que vocês estão fazendo lá? Eu contei, em linhas gerais, que era um loteamento empresarial, industrial. E que ainda não tínhamos as restrições necessárias. Ele contou que havia feito mais de um desenvolvimento urbanístico em Palo Alto, onde até hoje é a sede da Hewlett Packard, e que tinha dado muito certo. Para minha surpresa, ele disse: ‘eu quero comprar um lote seu’. Não tínhamos vendido nada para ninguém, nem estava pronto o loteamento. Estava em início de obras. Perguntei se ele queria instalar a fábrica e ele disse que não, que queria instalar o escritório. E foi embora. Sete dias depois, eu recebo um pacote imenso, enviado por ele, de todo o projeto dele, as restrições, contratos, tudo o que ele fez em Palo Alto. Junto com nossos arquitetos, fizemos uma adaptação para o Brasil. Não foi fácil. A sede da HP está aqui até hoje. (MARQUES, 2015).

Em momento anterior, Albuquerque apresentou mais detalhes sobre como a sede da HP nos EUA serviu como referência ao projeto do Alphaville, tendo sido adaptado para as condições e especificidades do contexto local.

As discussões ainda estavam em andamento em 1973, quando o engenheiro americano Skip Law, representante da Hewlett Packard (HP), demonstrou interesse pela área. “Ele disse que tinha sobrevoado a região, tinha achado interessante o local, e me perguntou o que eu ia fazer ali. Eu expliquei, e ele me perguntou: vocês não estão pensando que, além de indústrias, podem ser instalados escritórios?” Albuquerque não havia imaginado que Alphaville, a 23 km do centro de São Paulo, pudesse interessar

a um escritório. Law disse que a HP compraria um lote, desde que a Albuquerque e Takaoka tomasse cuidado na definição das regras do novo negócio. Falava com a experiência de diretor de uma divisão imobiliária da HP nos Estados Unidos e de autor de projetos importantes, como o de Palo Alto, na Califórnia, onde fica a sede da empresa. **Dos Estados Unidos, Law enviou para Albuquerque farta documentação com as especificações de Palo Alto. Auxiliado por arquitetos que estavam trabalhando na concepção de Alphaville, o projeto executado em Palo Alto foi adaptado à realidade brasileira e traduzido numa minuta de contrato com especificações que nem o Estado nem a Prefeitura exigiam. Quando voltou, Law, satisfeito com as normas rigorosas expostas pelo contrato, comprou o terreno e construiu o escritório. [grifo nosso](ALPHAVILLE, 2003b, p. 15–16).**

Even Sacchi também faz menção à importância das informações trazidas por James “Skip” Law sobre a sede da HP:

Law falou aos diretores da Construtora sobre a sede da HP em Palo Alto, nos arredores da cidade de São Francisco, um centro empresarial que oferecia toda a infraestrutura necessária, inclusive uma área reservada a residências (SACCHI, 2004, p. 159).

Esta afirmação sobre a existência de um diálogo entre um projeto urbanístico norte-americano e o projeto de Alphaville – tratando tanto da configuração espacial quanto normativa, não foi explorada por nenhum dos trabalhos acadêmicos sobre Alphaville consultados. Talvez porque esta informação aparece sempre discreta e pouco detalhada nos textos institucionais da construtora, presente mais para exaltar um desejável status de gênese estrangeira, do que para demonstrar as possíveis relações urbanísticas e de circulação de ideias deste fato.

Segundo a entrevista como atual presidente da *Alphaville Urbanismo S.A.*, arquiteto Marcelo Renaux Willer, que trabalha na empresa desde 2006 e é amigo pessoal de Renato Albuquerque, James Law realmente enviou “farta documentação com as especificações de Palo Alto”:

A estória da HP procede. Teve o cruzamento entre a área da HP em Palo Alto e a Alphaville. Isso eu tenho certeza porque eu já ouvi do Dr. Renato. Uma semana depois da conversa (com James Law), chegou um pacote no escritório do Dr. Renato na Alameda Campinas. Ele mandou os projetos e os regulamentos, principalmente os regulamentos. Que eram regulamentos dos Estados Unidos que têm guidelines de construção mesmo, né? A janela tem que ser assim, e tal. Aí, o Dr. Renato, que é um cara esperto, disse que isso não funciona, mas eu vou criar guidelines de afastamento, recuo, altura... (...) Ele mandou um pacote, Dr. Renato falava, um pacotão assim, amarrado. (...) Eu sei que tinha projetos, eu sei que tinha regulamentos. Veio para ele, chegou para ele, e ele fez a seleção: isso aqui dá pra aproveitar, isso aqui não. E tem claro o depoimento dele que eles fizeram uma triagem e usaram alguns princípios. Isso é 100%, pode escrever, que eu ouvi da boca dele três vezes (WILLER, 2015).

Ainda que Albuquerque tenha se formado engenheiro arquiteto, pouco trabalhou como projetista; teve apenas uma experiência no escritório de Amador Cintra do Prado logo depois de sua formatura (FICHER, 2005, p. 340). Todos os projetos da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, bem como da *Alphaville Urbanismo*, foram desenvolvidos por outros arquitetos. Ficher afirma que Albuquerque “se considera mais um engenheiro civil, dedicado a construções” (FICHER, 2005, p. 340).

Porém, este afastamento do metier de projeto por parte de Renato Albuquerque não significou, em nenhum momento, uma delegação das decisões projetuais. Pelo contrário: os empresários mantinham uma relação muito próxima com os arquitetos, debatendo intensamente todos os aspectos arquitetônicos e urbanísticos dos empreendimentos, como relatou o arquiteto Reinaldo Pestana:

Olha, o grande problema era o seguinte: a gente discutia muito em mesa redonda. Porque a Takaoka era pequena. Ela tinha uma potência desgraçada e dinheiro, mas era pequena a organização dela. Então, a mesa redonda era o Renato, o Takaoka, e geralmente, eram convidados eu e o Zé [arquiteto José de Almeida Pinto, sócio de Reinaldo Pestana] (PESTANA, 2015).

Em entrevista, a jornalista Giorgia Marcucci corroborou as informações de que, apesar do volume de obras, todas as decisões estratégicas e projetuais eram definidas e acompanhadas de perto pelos diretores Albuquerque e Takaoka, e que a construtora sempre manteve uma equipe bastante reduzida e de relacionamento próximo e cotidiano:

Então, eles [Albuquerque e Takaoka] participavam mesmo, atuantes. Do projeto, de todas as decisões. Demais! Demais! Muito próximo. Muito! Era uma coisa assim, cotidiana. Era muito próximo. Muito! O Reinaldo não abria mão. O Zé também não abria mão de certas coisas. Eles podiam defender as suas ideias, seus pontos de vista, suas soluções de uma maneira muito aberta. Eles eram muito próximos. (MARCUCCI, 2015).

Neste sentido, é possível afirmar que as decisões projetuais sofreram influência direta dos empresários Albuquerque e Takaoka e, ainda que muitas das querelas entre arquitetos e os empresários tivessem como objetivo diminuir custos e ampliar lucros, a bagagem técnica trazida por ambos da graduação na POLI se refletia na configuração dos empreendimentos por eles construídos. E é também plausível afirmar que, pela proximidade com que Albuquerque e Takaoka conduziam seus negócios, o “pacote imenso” de informações urbanísticas sobre o Stanford Industrial Park, enviado diretamente a eles por James Law, foi



Figura 69. Sede da HP no Parque Industrial de Stanford, 1957. Fonte: Stanford Historical Photograph Collection.

considerado como referência para o projeto do Alphaville. A procura por essas possíveis articulações foi um exercício que trouxe informações de grande interesse para a historiografia da empresa, para o entendimento de seu *modus operandi* e de seu modo de ocupação e reprodução espacial.

Partimos de perguntas muito simples: onde ficava a sede da HP em Palo Alto? Quais eram as especificidades deste lugar que, os olhos de James Law, pareceram tão adequadas ao futuro parque industrial metropolitano de Alphaville? Que características urbanísticas eram estas? E, afinal, quem era James “Skip” Law? Estas perguntas nos levaram a um profícuo estudo das relações entre a área onde a HP instalou sua sede em Palo Alto e o Alphaville-Barueri.

Para responder a estas perguntas, é necessário percorrer a história da própria Hewlett-Packard, ou simplesmente HP, uma importante empresa de origem norte-americana da área de computação. A companhia surgiu da parceria de Bill Hewlett e Dave Packard, dois engenheiros elétricos que se conheceram ainda na graduação na Universidade de Stanford, Califórnia, EUA, ao final dos anos 1930. A empresa foi oficialmente fundada por Hewlett e Packard em janeiro de 1939, e cresceu vertiginosamente nos anos seguintes.

Em 1942, a HP construiu sua primeira sede, um edifício de planta livre, mas de dimensões modestas, que foi posteriormente substituído por uma fábrica-sede de grande porte, construída em 1957. Foi esta sede que James Law sugeriu como referência a Renato de

Albuquerque e Yojiro Takaoka, e é dela que vieram informações para subsidiar o projeto do Centro Industrial e Empresarial Alphaville.

A primeira grande sede da HP não se localizava em uma área industrial qualquer de Palo Alto, mas sim em um parque industrial dentro do campus da Universidade de Stanford. O chamado Stanford Industrial Park, Parque Industrial de Stanford, foi implementado em 1949, como parte de uma política da Universidade para angariar mais recursos, e ampliar a esfera de colaborações entre as inovadoras empresas de tecnologia já existentes na região e as pesquisas, pesquisadores e alunos da universidade, particularmente aqueles da Escola de Engenharia.

Esta peculiaridade na localização da sede da HP, qual seja, estar em um parque industrial dentro de uma importante universidade norte-americana, nos encaminhou para o aprofundamento da pesquisa sobre o Parque Industrial de Stanford (cujo nome foi alterado em 1970 para Stanford Research Park, Parque de Pesquisa de Stanford), em busca de conhecer seus princípios urbanísticos e institucionais, para então procurar tecer a teia de influências e apropriações, adaptações e adequações desses princípios que se refletem no espaço físico do Alphaville Barueri e, potencialmente, nos empreendimentos subsequentes, desenvolvidos durante os anos de expansão da empresa.

A Universidade de Stanford guarda uma riquíssima história de planejamento urbano do seu campus, que foi projetado e problematizado por importantes profissionais do urbanismo desde o princípio. Não é possível, portanto, dissociar o Parque Industrial de Stanford e seus princípios urbanísticos desses precedentes de planejamento, o que nos leva ao exercício de localizá-lo historicamente na construção do campus desta universidade.

Stanford é uma instituição privada, fundada em 1891 por Leland Stanford e sua esposa Jane Lathrop Stanford, em homenagem ao seu único filho, Leland Stanford Junior, falecido aos 15 anos de idade em 1884, vítima de febre tifóide contraída durante uma viagem à Europa. Stanford, além de ser empresário atuando em diversos ramos, fora senador e governador do Estado da Califórnia. O abastado casal doou suas terras da fazenda Palo Alto, na Califórnia, onde Stanford tinha uma profícua criação de cavalos, e coordenaram pessoalmente todo o processo de implantação da universidade, desde a escolha do

terreno para os primeiros edifícios, à definição dos gestores acadêmicos e dos princípios que regeriam a instituição (DAVIS; NILAN, 1989).

O primeiro plano urbanístico para o campus foi encomendado a Frederick Law Olmsted em 1886 (Figura 13 e Figura 14). Após visitar a área de Palo Alto, Olmsted estava preocupado em projetar espaços adequados ao ambiente semiárido da região, evitando soluções urbanísticas, paisagísticas e arquitetônicas estrangeiras, particularmente a referência aos campi ingleses (citando Oxford e Cambridge), tirando partido da arquitetura e materiais locais, vegetação nativa. Olmsted também considerava importante preservar o máximo possível de áreas verdes não-edificadas, agrupando os edifícios acadêmicos de forma compacta:

(...) a mim parece que todos os espaços não reservados especificamente para propósitos de uso bem definidos devem, tanto quanto possível, ser evitados, e um grau de compactidade de arranjo nos caminhos e lugares públicos deve ser antecipado, particularmente próximo ao centro de operações (...)²⁸(Carta de Olmsted a Leland Stanford em 27 de novembro de 1886; (OLMSTED; GAGEL, 2013, p. 353).

A partir destas premissas, o paisagista pretendia desenvolver um projeto com edifícios isolados dispostos em meio a áreas extensamente vegetadas, de traçado emulando espaços “naturais”, ainda que de maneira planejada, como em seus projetos anteriores. No entanto, em resposta às exigências de Leland Stanford, definiu-se um desenho de caráter bastante formal e geométrico, (COULSON et al., 2015). Ainda assim, percebe-se no plano geral e no projeto da área central da universidade o protagonismo da paisagem circundante, a conformação de amplos espaços verdes na entrada do campus e a desejada concentração dos edifícios acadêmicos, priorizando a preservação das áreas não edificadas e a ambiência pastoral do campus.

A ideia do casal Stanford de criar a universidade em uma fazenda, em área rural que ainda mantinha certas qualidades da paisagem natural do Vale de Santa Clara, onde se localizava a gleba, está ligada ao

²⁸ Tradução da autora. No original: (...) it appears to me that all spaces not thus specifically reserved for well-defined purposes of usefulness, should, as much as possible, be avoided and a degree of compactness of arrangement anticipated in public ways and places, specifically near the centre of operations (...) (Carta de Olmsted a Leland Stanford em 27 de novembro de 1886; (OLMSTED; GAGEL, 2013, p. 353).



Figura 70. Plano Geral para a Área Central de Stanford, Olmsted CO, abril de 1888. Fonte: (OLMSTED; GAGEL, 2013, p. 395).

idealismo romântico do final do século XIX. Frente à rápida expansão urbana causada pelo avanço da industrialização e pelas transformações socioeconômicas a ela relacionadas, as cidades ficaram marcadas como lugares tóxicos, insalubres, sujos e paupérrimos na mentalidade da burguesia norte-americana daquele período, o que colaborou para a consolidação da paisagem pastoral como ideal de qualidade de vida.

Este ideário pastoral também influenciou o pensamento sobre o espaço universitário e sua configuração, determinando a ampla tradição de planejamento de campi universitários norte-americanos em áreas rurais (PINTO; BUFFA, 2009). Este ideário, que muitos definem como “anti-urbano”²⁹, estava profundamente consolidado no pensamento urbanístico norte-americano sobre campi universitários há muito tempo, como mostra o projeto de Thomas Jefferson para o campus da Universidade da Virgínia, de 1819, denominado por ele “vila acadêmica”.

Olmsted teve uma importante participação na espacialização (e consequente difusão) deste ideário pastoral tão disseminado nos Estados Unidos desde o século XIX. Em sua profícua carreira como paisagista, de 1857 a 1903, foi autor de mais de 500 projetos de parques, praças, loteamentos residenciais suburbanos, dentre outros, que reforçaram esse ideal estético. As ruas sinuosas, arborizadas, com casas soltas no lote e sem cercas ou muros frontais, de frentes ajardinadas, muito trabalhadas por Olmsted, transformaram-se na receita urbanística do subúrbio jardim que provou ser “imensamente atrativos aos americanos ricos e com mobilidade e muito lucrativo para os investidores” (MOZINGO, 2011, p. 10).

É sabido que concepção de subúrbio-jardim de Olmsted reverberou para além do território norte-americano. Como afirma Carlos Roberto Monteiro de Andrade (1998), projetos de Olmsted como o Central Park e o subúrbio de Riverside, nos arredores de Chicago, foram importantes referências para o desenvolvimento da ideia de cidade jardim de Ebenezer Howard, que viajou aos EUA ainda jovem, o que faz do projeto do campus de Stanford uma experiência

²⁹ Sobre este tema, ver WHITE, Morton Gabriel; WHITE, Lucia. **Intellectual contra la ciudad: de Thomas Jefferson a Frank Lloyd Wright**. Buenos Aires: Infinito, 1967.

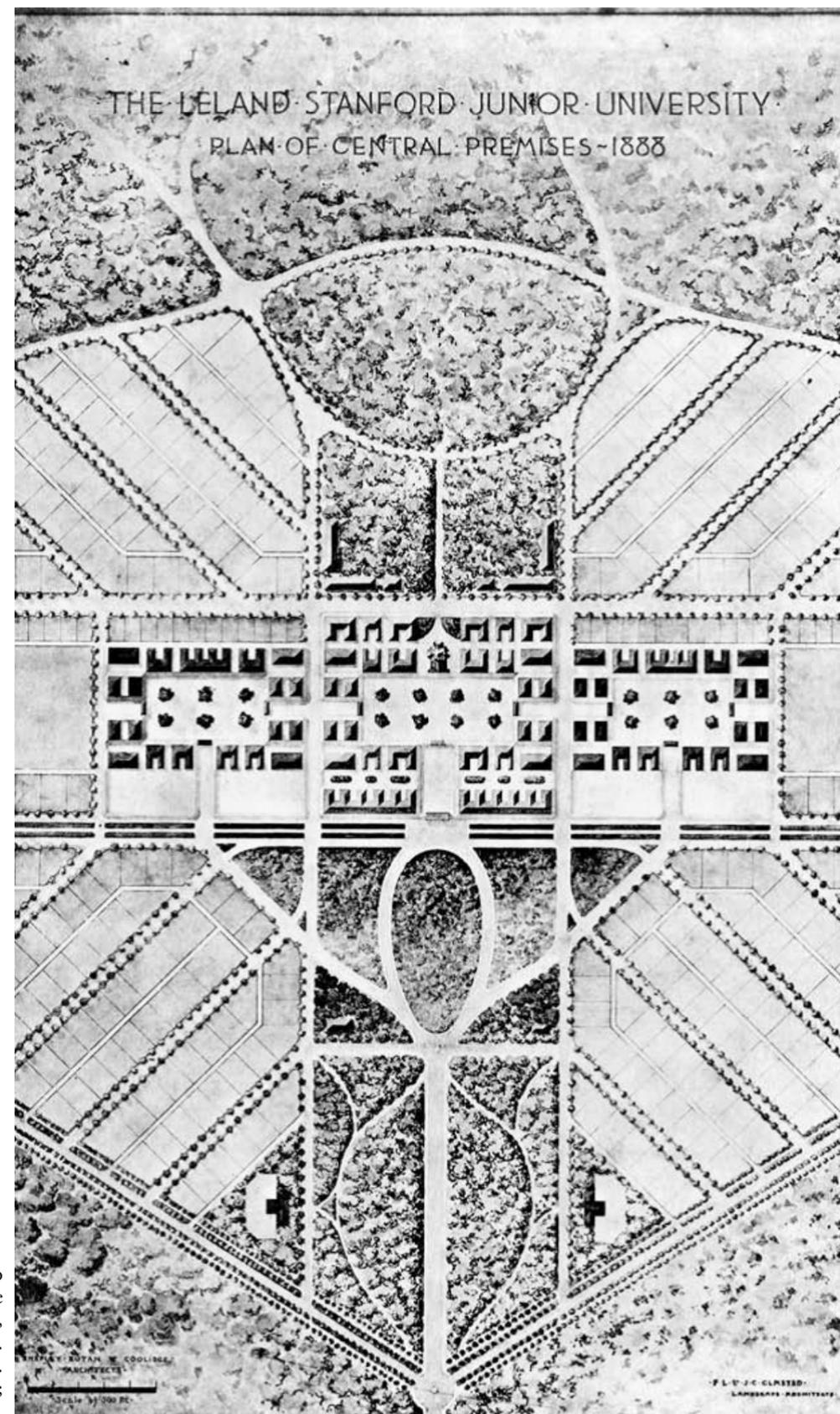


Figura 71. Plano para o Centro da Universidade Leland Stanford Junior, desenvolvido por F. L. Olmsted, 1888. Fonte: (OLMSTED; GAGEL, 2013, p. 394).



Figura 72. Imagem da Universidade da Virginia, EUA, por South J. Serz, 1856. Fonte: University of Virginia Online Visual History. Disponível em: <http://search.lib.virginia.edu/catalog/uva-lib:2153909/view#openLayer/uva-lib:2153909/1607/2421.5/1/1/0>. Acesso em novembro de 2015.

ainda mais interessante para os estudos sobre Alphaville. Ainda que o plano de Olmsted não tenha sido seguido à risca, seus principais conceitos se mantiveram: a preservação da paisagem rural, priorizando a permanência dos espaços abertos e o bucolismo do campus.

Durante os anos 1940, a cidade de Palo Alto e a região em torno de Stanford conheceram um intenso crescimento populacional e, conseqüentemente, de urbanização. Apesar disso, Stanford permaneceu uma universidade pequena, de pouca visibilidade e influência até os anos 1950³⁰. Em 1940, devido ao esvaziamento de alunos para a 2ª

³⁰ Segundo a historiadora Rebecca Lowen, a Universidade de Stanford encontrou sérios problemas orçamentários desde seu início, incluindo problemas legais para utilizar o montante doado pelo casal Stanford, a decisão de não cobrar anuidades, o impacto do terremoto de 1906 na Califórnia, além da grande proximidade a São Francisco, sede da Universidade da Califórnia, que atraía mais alunos que a pequena universidade particular (LOWEN, 1997, p. 19). As duas primeiras décadas do século XX também foram complicadas para a universidade devido ao esvaziamento dos campi universitários com a entrada dos EUA na 1ª Guerra Mundial, situação que melhoraria nos anos 1920 apenas para declinar novamente com a profunda crise econômica subsequente, que perdurou até meados da década de 1930, e implicou em profundas reduções nas doações e parcerias entre a universidade e instituições privadas (LOWEN, 1997, p. 20–26). Estes recursos são, até hoje, fundamentais para o desenvolvimento de pesquisas nas universidades norte-americanas, especialmente nas universidades privadas.



Figura 73. Vista do Quadrângulo Principal de Stanford na paisagem do Vale de Santa Clara, 1891. Fonte: Stanford Historical Photograph Collection.



Figura 74. Vista aérea da proposta para o Quadrângulo Principal, Olmsted CO., 1890. Fonte: (OLMSTED; GAGEL, 2013). Disponível em: <http://www.olmsted.org/the-twelve-volumes/volume-19/volume-8>. Acesso em setembro de 2015.



Figura 75. Mapa do campus de Stanford, desenhado por Arthur Lites, 1943. Fonte: Stanford University Map Collection, 1853-1997. Disponível em: <https://purl.stanford.edu/fs283mm3528>. Acesso em setembro de 2015.

guerra, Stanford permaneceu com cerca de 1.500 alunos, contando com poucos recursos para pesquisa. O mapa da universidade em 1943 mostra poucos edifícios institucionais, ainda cercados por amplas áreas verdes e bairros residenciais de baixa densidade.

Porém, os anos do segundo pós-guerra seriam muito diferentes. O número de alunos aumentou consideravelmente, passando para 5.000 em 1946 e mais de 8.000 em 1948, havendo grande pressão para que o número de vagas fosse ampliado ainda mais (STANFORD UNIVERSITY, 1948). Este aumento deveu-se ao programa federal de apoio aos veteranos da guerra conhecido como “G.I. Bill”, o *Servicemen’s Readjustment Act* (Ato para o Reajustamento dos Veteranos de Guerra), de 1944, que, dentre seus incentivos, custeava estudos universitários e inundou as universidades com novos alunos (MCANDREWS, 1995, p. 5).

Para além deste aumento do corpo discente, que trazia consigo recursos das anuidades, a universidade desenvolveu outras estratégias. Em 1943, Donald Tresidder assumiu a presidência da universidade tendo como metas principais o incremento orçamentário de Stanford e a ampliação das atividades de pesquisa de ponta, procurando melhorar a posição da universidade no ranking das universidades norte-americanas. Para tanto, desenvolveu, juntamente com o decano da Escola de Engenharia Frederick Terman, um plano de desenvolvimento institucional com várias frentes de atuação.

Em 1946, criaram o Stanford Research Institute, um instituto voltado especialmente para a pesquisa aplicada em engenharia e física, em parceria com indústrias interessadas em financiar diretamente projetos de pesquisa, oferecer bolsas a pesquisadores e até financiar incrementos salariais aos professores. (MCANDREWS, 1995, p. 4). O Instituto foi central ao crescimento da universidade, atraindo recursos não apenas da indústria privada, mas especialmente dos programas de desenvolvimento científico organizados pelo Departamento de Defesa e pela Comissão de Energia Atômica do governo norte-americano para financiar novas tecnologias militares no contexto da Guerra Fria, o que atraiu muitas empresas parceiras para Stanford,

que, eventualmente, construiriam suas sedes dentro do campus, na área que viria a ser o Parque Industrial (LOWEN, 1997, p. 44)³¹.

Porém, o investimento federal em pesquisa não foi o único fator que catapultou o crescimento industrial na região de Palo Alto. Também foi crucial o contexto de saturação da cidade de São Francisco, metrópole polarizadora da região da Baía, e o consequente incentivo por parte do planejamento metropolitano para a dispersão das atividades industriais. Havia necessidade de novas áreas, amplas e baratas, para a expansão da indústria, que já não encontrava espaço disponível em São Francisco. A dispersão como estratégia de planejamento foi assumida pelos membros do Conselho da Área da Baía de São Francisco, o Bay Area Council, para quem a área da Baía de São Francisco deveria ser compreendida como uma “unidade econômica integrada”, onde os municípios deveriam ser “interligados e interdependentes” (Ata de Reunião do Conselho da Baía de São Francisco de Dezembro de 1947 (apud O’MARA, 2005, p. 105). Como coloca O’Mara:

Os interesses do Conselho em planejamento econômico regional e na promoção da região também revelaram as novas demandas espaciais da indústria. Não apenas as maiores cidades da região estavam completamente ocupadas e impedidas geograficamente e politicamente de se expandirem, mas também as atividades industriais e comerciais requeriam muito mais espaço durante a era automotiva. Aceitando esta realidade, o Conselho se tornou bastante pró-suburbanização em sua orientação e passou a se enxergar como um promotor de um desenvolvimento industrial mais extensivo para as áreas periféricas da região metropolitana, tendo interesse particular na ampliação dos distritos industriais mais ao sul da Península. Em seus planos e ações, os líderes do Conselho da Área da Baía refletia o timbre pro-descentralização e pró-dispersão daqueles tempos³² (O’MARA, 2005, p. 104).

³¹ Segundo Rebecca Lowen, estas agências disponibilizaram \$ 325 milhões de dólares para pesquisas nas universidades durante os anos de Guerra Fria, o que representou quase 60% dos projetos de pesquisa das maiores universidades dos EUA. A relação entre interesses industriais e pesquisa acadêmica levantou intensos debates éticos sobre seu impacto na liberdade dos professores em escolher e desenvolver seus temas de pesquisa, o que não impediu a administração da universidade de aprofundar sua relação com a iniciativa privada e com o próprio governo federal, financiando pesquisas para o desenvolvimento de tecnologias bélicas e de espionagem para uso militar (LOWEN, 1997). Em 1948, o instituto de pesquisa de Stanford estava desenvolvendo onze projetos patrocinados por instituições privadas e sete para agências governamentais, totalizando mais de um milhão de dólares em financiamentos externos naquele ano (STANFORD UNIVERSITY, 1948, p. 39).

³² Tradução da autora. No original: The Council’s interest in regional economic planning and boosterism also revealed the new spatial needs of industry. Not only were the region’s large cities completely build up and prevented geographically and



Figura 76. Mapa da região metropolitana de São Francisco. Fonte: Google Earth.

A descentralização de atividades industriais para municípios menores da Região Metropolitana de São Francisco, que até então eram cidades-dormitório suburbanas, também fez parte do contexto da formação do Alphaville Barueri. O Parque Industrial de Stanford foi, de fato, resultado de estratégias internas da universidade, que ampliaram seu leque de atividades e relacionamentos com empresas privadas e com o governo federal, mas não somente. A saturação da metrópole São Francisco cumpriu importante papel na viabilização deste novo centro econômico suburbano, que se encaixava perfeitamente nas diretrizes de dispersão e descentralização propostas pelos instrumentos e instâncias de planejamento regional da Bay Area. Assim como o Alphaville São Paulo se encaixou, anos mais tarde, nas diretrizes de

politically from further expansion, but also industrial and commercial activities required much more space during the automotive age. In accepting this reality, the Council became quite pro-suburban in its orientation and saw itself as the promoter of more extensive industrial development in the outer areas of the metropolitan region and took particular interest in the enlargement of industrial districts farther south on the Peninsula. In their plans and actions, the leaders of the Bay Area Council reflected the pro-decentralization and pro-dispersal tenor of the times (O’MARA, 2005, p. 104).

descentralização para o desenvolvimento metropolitano de São Paulo que vinham sendo desenvolvidas desde os anos 1930 por Anhaia Mello. Ou seja, a implantação de parques industriais dispersos respondeu, tanto no caso de Stanford quanto em Alphaville, a um anseio dos instrumentos de planejamento regional, desejosos por uma melhor distribuição dos polos de emprego, e consequentemente, da renda e dos benefícios do desenvolvimento econômico.

Neste período de intenso crescimento da cidade e grande pressão sobre as terras da universidade, Lewis Mumford, que fora professor da Escola de Ciências Sociais de Stanford entre 1942 e 1944, foi convidado a desenvolver um estudo crítico sobre o planejamento da universidade, tecendo diretrizes para guiar a futura ocupação do campus. O relatório de Mumford, Memorandum on Planning, foi escrito em duas partes, uma em 1946 e outra em 1947. No primeiro relatório, Mumford reitera os princípios do projeto original de Olmsted para o campus como premissas para sua proposta, defendendo o crescimento compacto da universidade, condenando o processo de suburbanização vigente e reafirmando o caráter rural da área:

Uma análise fresca, independente do problema nos leva de volta à contribuição essencial de Olmsted: compactidade, concentração, unidade. Os edifícios da Universidade deveriam, em suas operações futuras, ser concebidos como um grupo urbano concentrado em um ambiente **permanentemente rural**³³ [grifo nosso] (MUMFORD, 1946, p. 1).

Para Mumford, Stanford deveria preservar o máximo possível de áreas livres para resguardar este caráter rural, contribuindo para a qualidade paisagística da região como um todo, visto que o desenvolvimento suburbano já havia consumido a maior parte das terras do vale de Santa Clara ao final dos anos 1940.

Da forma como as coisas estão agora, Stanford possui a última grande área livre no que se tornou um único imenso desenvolvimento suburbano. (...) Felizmente, acontece que o interesse privado de Stanford em manter esta área livre de ocupações de caráter não-universitário coincide com o interesse

Figura 77. Primeira página do jornal The Stanford Daily, de 28 de fevereiro de 1947, onde lê-se a chamada "Mumford visualiza uma Fazenda Eficiente". Disponível em: <http://stanforddailyarchive.com/>. Acesso em setembro de 2015.

³³ Tradução da autora. No original: A fresh, independent analysis of the problem brings one back to Olmsted's essential contribution: compactness, concentration, unity. The buildings of the University should, in future operations, be conceived as a concentrated urban group in a permanent rural setting (MUMFORD, 1946, p. 1).

THE STANFORD DAILY

BAY REGION: Partly cloudy today with showers tonight, tomorrow and probably Sunday; mild temperature, moderate south west wind.

VOLUME 111

STANFORD UNIVERSITY, CALIF., FRIDAY, FEB. 28, 1947

NUMBER 15

Mumford Envisions Streamlined Farm

Cards Battle Cal in Finale

By ART SHAPIRO

Stanford's Indians, the team that didn't have a chance, squares off against the Cal Hoopsters tonight in the Pavilion, still holding on to a mathematical chance at the conference crown. Saturday evening the action shifts to Berkeley for the season's finals, and perhaps the most important conference clash of the year.

A double victory for Stanford coupled with twin defeats for the league-leading Uclans, and the Indians will slip into a tie for first place. Should Cal rise up and down the Cards in both games and U.S.C. pull the superman trick on U.C.L.A., the Bears would walk away with the laurels. A single victory for the Westwooders seals the door against a Stanford or Cal entry in the conference grab bag.

A double victory for the Indians would also push the varsity's season record over the .500 mark, as well as bring up the conference record to seven won against five lost. The team which Sports Editor Paul Lazarus of the Daily Californian confined to the cellar position in the conference race may yet make that esteemed gentleman eat his bellicose words.

The Cards will not finish "Low Men on the Totem Pole," but they are in an excellent position to drive the well-spoken-for Bears down to the third slot in a four-team race. A repetition of last Saturday's style of play should be too much for the Bears to stomach and should prove sufficient to the task of dropping the Blue and Gold one step removed from the cellar.

The California quintet which will test the Indians over the weekend boasts of much experience and little success. The one bright spot on the year's record was the twin lacing administered to Stanford early in the season.

The starting lineup for the Boys from Berkeley will be the same as it was that third weekend in January. Chuck Hanger, the 6-foot-6 center, will be working the pivot spot, with Andy Wolfe and Jack Rocker holding down the forward slots, and Bob Hogeboom and Bill Durkee at guard.

Chuck Hanger, the high-scoring center, was held in check during the last meeting of the two teams, and was outscored by Bill Stephenson, but Jack Rocker broke loose with a flurry of two-pointers which broke the back of the Indian five. Andy Wolfe, All-Coast last year, a tricky ball handler and fine shot, hasn't come up to pre-season estimates, but always packs a potential wallop in his left-hand jump shot. In the second clash Wolfe crossed into the keyhole spot and wreaked havoc with the Stanford zone defense.

The rest of the starting five, Durkee and Hogeboom, are capable guard position is one of the class behind them. Durkee has a good eye and used it to advantage against Stanford in their first clashes. Hogeboom is captain of the squad and implements Andy Wolfe setting up the plays and acts as the steady influence on the court.

Once again Coach Everett Dean

Hail Stanford Hail

Rooters are requested to remain in the stands after tonight's and tomorrow night's games for the singing of the Alma Mater, according to Jack Davis, head cheer leader.

For the benefit of many new students, the words to the hymn follow:

Where the rolling foothills rise,
Up toward mountains higher—
Where at eve the coast range lies,
In the sunset's fire—
Flushing deep and paling
Here we raise our voices hailing
Thee our Alma Mater.
It shall ring, as we sing,
It shall ring and float away—
HAIL STANFORD HAIL!
Hail Stanford Hail!

Hula, Jazz, Law Dance Featured for Weekend

The Hawaiian Club Informal, the "Halekula Hula," will be presented tomorrow night from 9 to 1 in the Women's Gym. Joe Bullock's orchestra will provide the music, according to Nellie Phillips, chairman.

Club members, Buddy Scott, Kurt Johnson, and Peter Burger, will perform on guitar and ukulele and Mona Carter, Eleanor Cole, and Margaret Wessel will dance a hula for intermission entertainment.

Tickets are on sale for \$1.50 at the A.S.S.U. office, from Hawaiian Club members, and at the door.

Toyon—

Toyon Hall tonight, following the "big" basketball game, will open its doors to the campus for an open house featuring Lu Watters and his Yerba Buena Jazz Band.

"Watters will play from 9:30 to 1, and it's the most danceable music in the world," Bob Brown, Toyon social chairman, stated. Toyon president Bill McPherson emphasized that the party is free and open to all students.

The dance committee is headed by Clark Moors, with Don Langendorf and Don Magnin in charge of refreshments and Fran Fleckner, Oliver Andrews, and Stan Lehman working on publicity.

Union—

Using a carnival theme, five Union Unit houses will hold open house tonight after the game. The entire campus, and Cal rooters as well, are invited, chairman Cam Sanders has announced.

Both refreshments and entertainment at Mariposa, Madroño, The Oaks, Manzanita, and Hawthorne will follow the carnival theme with popcorn, hot dogs, and lemonade, fortune telling and penny pitching, as well as bridge and dancing.

Law School—

The Stanford Law School will put on its dance tonight at the Peninsula Golf and Country Club, 9-1. Art Weidner's music will provide continuous entertainment, general chairman John Porter assures.

Bids are still available at the Law School on the Inner Quad for \$2.40. Maps showing the way to the country club are provided, Colin Peters, invitations, Mike Bernard, tickets, and John Donegan, publicity, are working with Porter and Bob Steele, president of the Stanford Law Association.

strength for moving the furniture," he said.

Besides dancing in three of the downstairs recreation rooms, Self said that card tables would be provided for bridge players.

Branner—

Encina men are invited to a no-date fireside at Branner Hall following tonight's game, from 9 to 1. Popular records for dancing will be provided, according to chairman Martha Redding.

Faculty Gets Salary Raise

Substantial salary raises will be granted many Stanford faculty members effective Sept. 1, it was announced yesterday by President Donald B. Tresidder.

On that date, the minimum salary rates for assistant professors will be raised to \$3500 a year, an increase of 16.6 per cent.

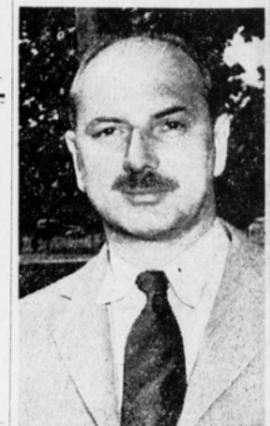
Instructors who have completed their graduate work will be increased to a minimum of \$3000 a year, a 20 per cent raise.

In addition, Dr. Tresidder said, adjustments in salaries will be made for many professors and associate professors, particularly where no adjustment in their salaries was made last year.

This is the second increase in salaries for faculty members in two years.

The President pointed out that there is no maximum salary for any of the professional ranks and that the raises represent merely the minimum salaries established.

"This step is being made by the Board of Trustees in the faith that financial support which the University has been receiving from alumni and friends will continue and be augmented," President Tresidder stated.



LEWIS MUMFORD

Women Get 2:30's Again!

Two-thirty late leaves and the new late leave bonus plan were passed by Women's Conference yesterday.

If approved by Excom next week, women students will receive five 2:30 leaves every quarter beginning in spring. This extension of leaves was voted on by all women's living groups Monday night and was approved by a large majority.

The late leave bonus plan, also subject to Excom's approval, will go on trial spring quarter. Women will be allowed 15 minutes' leave beyond lockout time to be used on no more than three occasions during each quarter.

Rules concerning the bonus plan will be distributed to every woman student next week, according to Betty Davies, Conference president.

New Housing Com Takes Year's Job

Six new members of Housing Committee were approved by Women's Conference yesterday. These appointees will start work immediately and hold their positions through the middle of next winter quarter.

Lagunita, Janet Vester and M. E. Harding; Row, Joyce Kleger and Ginny Titus.

Filling vacancies until the end of spring quarter are Gigi Marion and Lucy Bonnet from Roble. Nancy Bonnick and Barbara Working from Union are former committee members who will continue work through next quarter. Nancy Ferguson from Branner is president of Housing Committee.

House Committee Named by Village

Ken Carey, John Collins, and Al Margolin have been appointed by the Village Council to survey housing prospects for new students from Encina next quarter, according to Bob Lehmann, Village manager.

Complete revamping of the campus road plan, concentration of the University buildings in a compact urban group, and a distinct change in the architecture of buildings to combine the old with the new—these are the recommendations offered for Stanford's future planning by Lewis Mumford, former professor of Humanities here.

Dr. Mumford, an internationally known planner and architectural critic, visited Stanford last week to review the University's long-range planning studies.

Emphasizing compactness, concentration, and unity as the watchwords for planning, Dr. Mumford suggested in his preliminary report a plan for land housing to encompass the neighborhood unit principle, and to modernize and restore all of the buildings of Inner Quad for their fullest use.

He said that the original conception of the University and its surroundings was the work of the most mature and effective mind America has so far produced in city planning and landscape design. (He was referring to Frederick Olmsted, the original Quadrangle architect).

The revamped road system would, according to Dr. Mumford, create a unified University area, free from the invasion of traffic, in order to give maximum use to the campus functions. It would also greatly help in the concentration of the University buildings into the proposed compact grouping.

REVAMPED ROAD SYSTEM

This system would give access to every part of the University without the disturbance of unnecessary through-traffic by diverting and re-routing the main road around the campus, passing around the far side of Lagunita Court and bordering the Lake.

As a result of planning this wider circuit, all present and future university buildings, including dormitories—with the exception of Branner and Toyon Halls will form a unified area, unbroken by any traffic area.

When the new road system and parking areas have been built, the use of Serra street (running in front of Encina and the Hoover Library) would be blocked off except for special occasions. Dr. Mumford also advised eventually there be a limited amount of underground parking space provided in the inner area on the East side of the Quad.

TIE-IN WITH OLD

In his plans for architectural change, Dr. Mumford stressed heavy masonry used in the construction of the original buildings is prohibitive in cost for future building, and makes further alterations to meet new needs both expensive and unsatisfactory.

Rather than emphasis on the construction, the architectural tie-in between the new and the old buildings should be made with respect to height and scale with the use of covered walks and arcades as a connecting thread between the individual buildings.

"By using the arcades as a free-standing spine and designing the buildings in repetitious units at an angle to the arcade, an effective open plan can be created which will give a maximum of light, accessibility and space for extension," he said in the report.

EFFICIENCY ON QUAD

Dr. Mumford also advocated a complete restoration of the buildings

público. Do ponto de vista do planejamento de parques para a Península como um todo, Stanford é e deve continuar a ser uma área livre. (...) A área que Stanford não ocupar para seus próprios interesses não deve ser urbanizada de maneira alguma, mas mantida como uma reserva verde³⁴(MUMFORD, 1947, p. 1).

Mumford tratou de outros tópicos importantes em seus relatórios, defendendo a demanda por novas áreas habitacionais para estudantes, professores e funcionários da universidade, especulando sobre quais seriam as opções mais lucrativas de desenvolvimento da terra disponível, e propondo estratégias para proteger o campus do tráfego intenso de veículos. Mas para nós, o fato mais marcante foi sua capacidade de compreender Stanford e seu generoso banco de terras no contexto regional da Baía de São Francisco, reforçando o valor social e ambiental de suas áreas “naturais” apontado por Olmsted 60 anos antes e reforçando a retórica do bucolismo pastoral do imaginário coletivo norte-americano. No memorando, Mumford reforça a importância do paisagismo, da arborização de todas as ruas e avenidas “em consideração ao silêncio e à ordem estética”, dos jardins em frente às casas, e recomenda a implantação de cinturões verdes “onde quer que terras da Universidade encontrem outras propriedades” nos limites do campus para “conferir definição às terras da Universidade” (MUMFORD, 1946, p. 4).

Este bucolismo, imbricado na longa história de planejamento do campus de Stanford, sempre esteve explicitamente presente em seus planos urbanísticos, e foi expandido para as novas áreas industriais, apesar de Mumford não tê-las previsto em seus memorandos. De qualquer forma, os grandes afastamentos, os jardins frontais bem trabalhados, com edifícios afastados da rua, de poucos pavimentos, constituíram um esforço em mesclar o ambiente industrial à consolidada atmosfera “rural” da universidade.

Com o estreitamento das relações de pesquisa entre a universidade, empresas e o governo e considerando a grande demanda por novas áreas

³⁴ Tradução da autora. No original: As things now stand, Stanford owns the last large open area in what has become practically a single great suburban development. (...) Fortunately it happens that Stanford's private good in withholding this land free from encroachments of a non-university character coincides with the public good. From the standpoint of Park Planning for the Peninsula as a whole, Stanford is and should remain an open area. (...) The land that Stanford does not develop for its own purposes should not be developed at all, but maintained as a green reservation (MUMFORD, 1947, p. 1).

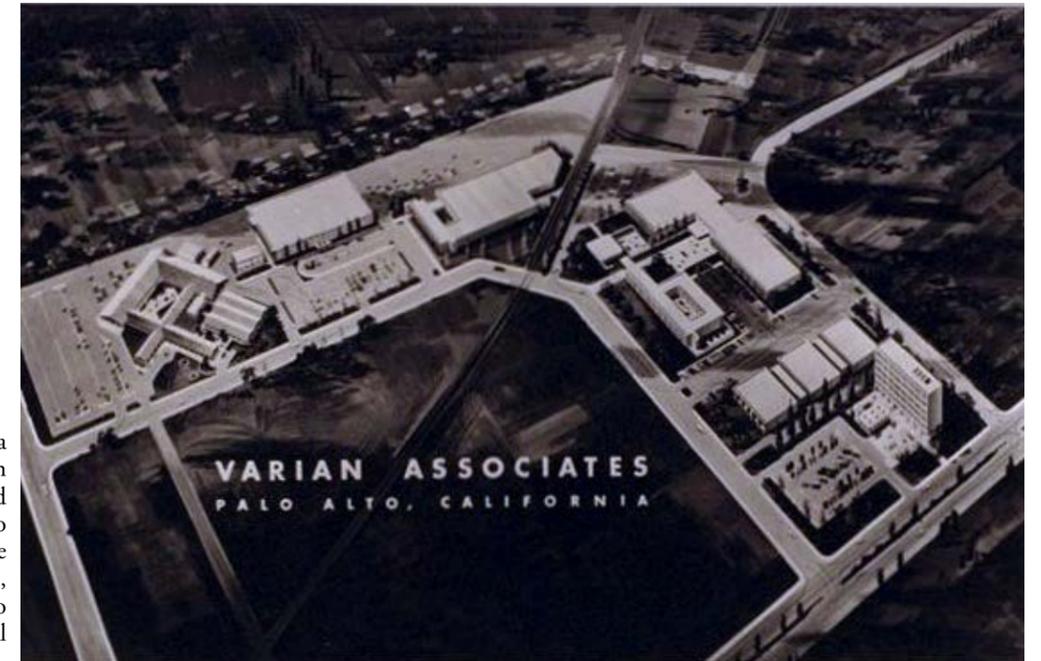


Figura 78. Perspectiva do complexo da Varian Associates no Stanford Industrial Park, projeto arquitetônico de Erich Mendelsohn, 1950. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.



Figura 79. Sede da Varian Associates no Stanford Industrial Park, 1952. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

industriais, não tardou o momento em que a primeira indústria viesse propor uma parceria mais efetiva. Os irmãos Varian, da Varian Associates, ex-alunos de Stanford, foram os primeiros locatários de um terreno destinado à indústria leve dentro do campus, em 1951. O lote destinado à nova sede da Varian se localizava no extremo oeste do campus, entre áreas residenciais consolidadas e a Avenida El Camino, principal via de conexão entre Palo Alto e a rodovia que levava a São Francisco.

O Departamento do Planejamento da universidade não chegou a desenvolver um plano de longo prazo para a área industrial, mas definiu as principais ruas de acesso e algumas ruas locais. Naquele momento, ainda não estava claro se a parceria entre indústria e universidade seria produtiva, e o contrato com a Varian serviu como um primeiro teste. Com a efetiva construção da primeira parte do complexo industrial da empresa, inaugurada em 1952 (Figura 20 e Figura 21), a universidade deu um passo a frente e contratou a empresa S.O.M., Skidmore, Owins and Merrill, para desenvolver um plano estratégico para toda a área da universidade, o Stanford Land Development Plan, em 1953.

O Plano proposto incluía um extenso e detalhado estudo sobre o trânsito de veículos no campus, um estudo de viabilidade para a construção de um shopping Center no campus, a proposta de desenvolvimento de uma grande área residencial e a primeira proposta esquemática para o Parque Industrial. O plano considerava as sedes da Varian Associates e da Kodak, propondo algumas pequenas alterações no sistema viário e a remoção de uma escola de ensino fundamental existente na área. Além disso, determinava o uso industrial leve para todos os lotes (SKIDMORE, OWINGS AND MERRIL ARCHITECTS, 1953).

Contrário às premissas colocadas por Mumford, alheio ao caráter rural da universidade, o plano de 1953 tinha forte viés imobiliário, propondo ocupar grandes áreas verdes com loteamentos habitacionais para a classe média ao invés de preservá-las. O plano foi quase completamente rejeitado pelo Conselho da Universidade, mas não por se distanciar das premissas originárias do campus, e sim porque os loteamentos residenciais propostos pareceram pouco lucrativos aos membros do conselho, que exigiram estudos mais aprofundados visando “um retorno mais alto por área à Universidade do que aquele advindo de casas unifamiliares” (STANFORD UNIVERSITY, 1954, p. 4). E foi o Conselho da Universidade para

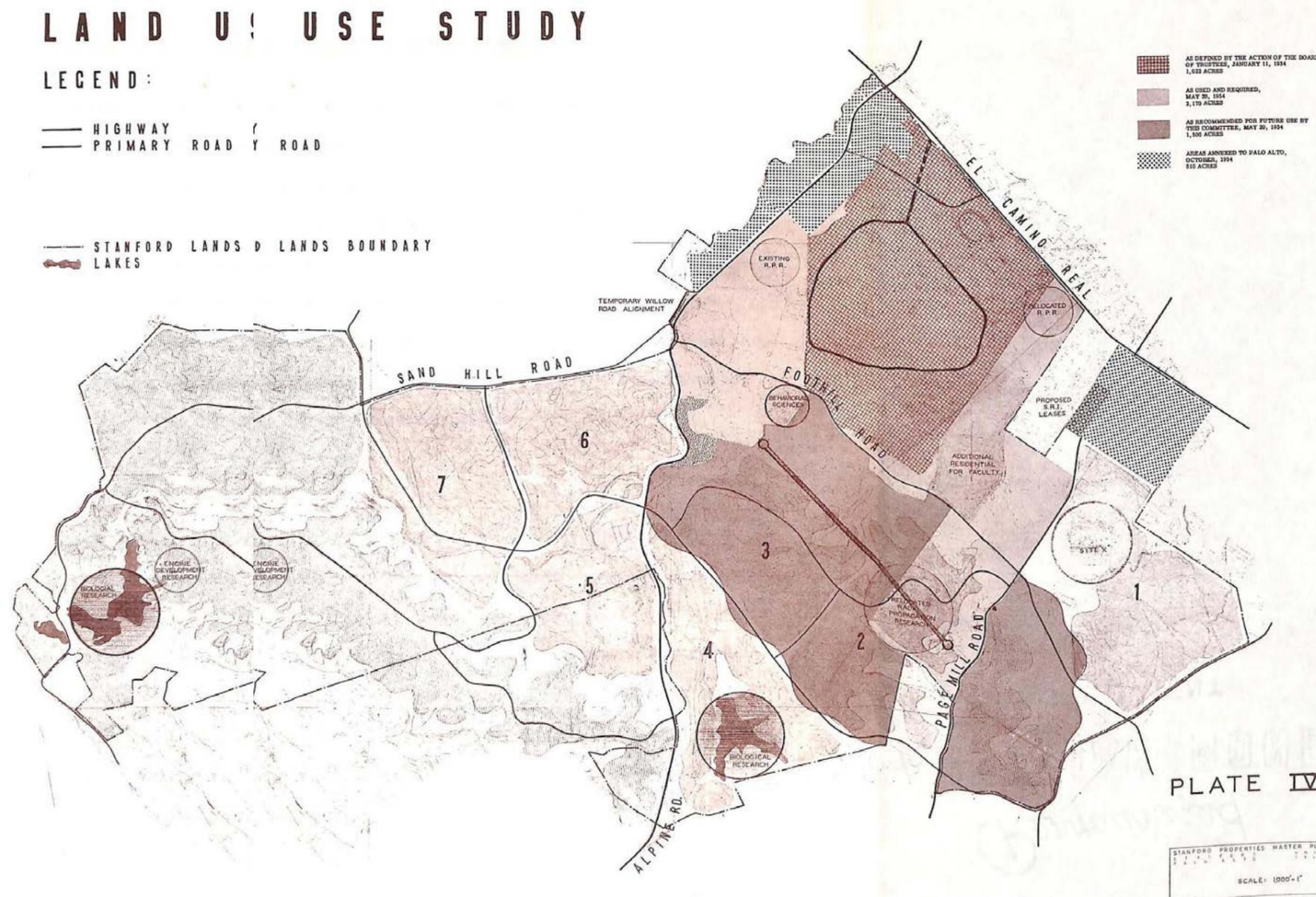


Figura 80. Proposta de Uso do Solo pelo Plano da SOM. Fonte: SKIDMORE, OWINGS AND MERRIL ARCHITECTS, 1953.

O Desenvolvimento Territorial que confirmou a possibilidade da universidade expandir o escopo de atividades dentro do campus como forma de aumentar a arrecadação, incluindo o uso industrial:

Se Stanford mantiver uma ampla gleba não comprometida, em uma área onde a escassez de terra está claramente iminente, estará em posição de atrair para a comunidade universitária uma ampla gama de atividades nacionais e regionais que terão valor direto e imediato para a Universidade. Elas tendem a prover renda de aluguéis, além de oportunidades profissionais e de trabalho para os estudantes e funcionários. (...) Ou seja, de fato, há forte evidência que uma área alocada para uso industrial leve pode ser muito pouco³⁵(STANFORD UNIVERSITY, 1954, p. 5).

³⁵ Tradução da autora. No original: “If Stanford retains ample uncommitted land, in an area where land shortage is clearly looming, it will be in a position to attract to the

Na crítica ao plano, o Conselho apresentou uma proposta de uso do solo onde indica uma ampla área destinada ao uso industrial em lotes alugados, contígua à área então ocupada pela Varian e pela Kodak, limitada à esquerda por “área residencial para professores”, e à direita por uma área pertencente à cidade de Palo Alto.

O Parque Industrial acabou, de fato, rodeado por grandes parcelamentos habitacionais, conforme preconizado pelo conselho: o College Terrace e o Escondido Village a oeste, entre o parque industrial e a área institucional da universidade; o Barron Parks e o Green Acres a leste; e o Esther Parks ao sul. E, apesar do uso industrial, o Stanford Industrial Park se integra ao entorno residencial por meio do desenho.

O desenho do Parque Industrial apresenta uma organização simples, de malha viária majoritariamente ortogonal em grelha, com algumas ruas curvas. Os lotes têm dimensões bastante variadas: os primeiros lotes, de 1953, ocupados pela Varian e pela Kodak, tinham cerca de 40.000 m² (10 acres). O lote da HP, ocupado em 1957, tem mais de 150.000 m², enquanto há diversos lotes bem menores, com cerca de 10.000 m². O uso na área foi determinado como majoritariamente industrial desde o início, com severas reservas à emissão de poluentes, mas permitindo escritórios e serviços. Os edifícios estão bastante afastados das ruas, que são sempre bem arborizadas, com amplas calçadas. As ruas são largas, mesmo aquelas de caráter local. A Page Mill Road, avenida principal que corta o SIP transversalmente, e a Foothill Expressway, que delimita o parque industrial ao sul, são configuradas como parkways, largas, de tráfego rápido, e muito arborizadas. Apesar de os lotes terem de incluir áreas de estacionamento internas, estas são amenizadas pelos grandes afastamentos e pela arborização.

A vista do SIP desde os morros lindeiros em seu limite sudoeste, em 1970, apresentava uma paisagem de fato urbanizada, cujos grandes edifícios enunciavam sua ocupação industrial. No entanto, a vista nos parece harmonizada e equilibrada pela

University community a wide range of national and regional activities which have a direct an immediate value to the University. They are likely to provide income from rentals, and provide as well both income and professional opportunities for students and staff. (...) There is, in fact, already strong evidence that the area allocated for light industrial use may be too small” (STANFORD UNIVERSITY, 1954, p. 5).



Figura 81. Extensão da rua Hanover dentro do Stanford Industrial Park, 1956. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.



Figura 82. Área a ser ocupada pelo Parque Industrial de Stanford, 1957. Fonte: Stanford Historical Photograph Collection.



Figura 83. Vista aérea do Stanford Industrial Park ao final da década de 1950 ou inícios de 1960. No centro, ao fundo, a sede da Hewlett-Packard. À esquerda, a sede da Varian. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.



Figura 84. Vista aérea do Stanford Industrial Park, 1960. Ao centro, a sede da HP. Ao fundo, a cidade de Palo Alto. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.



Figura 85. Rua no Parque Industrial de Stanford, sem data. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

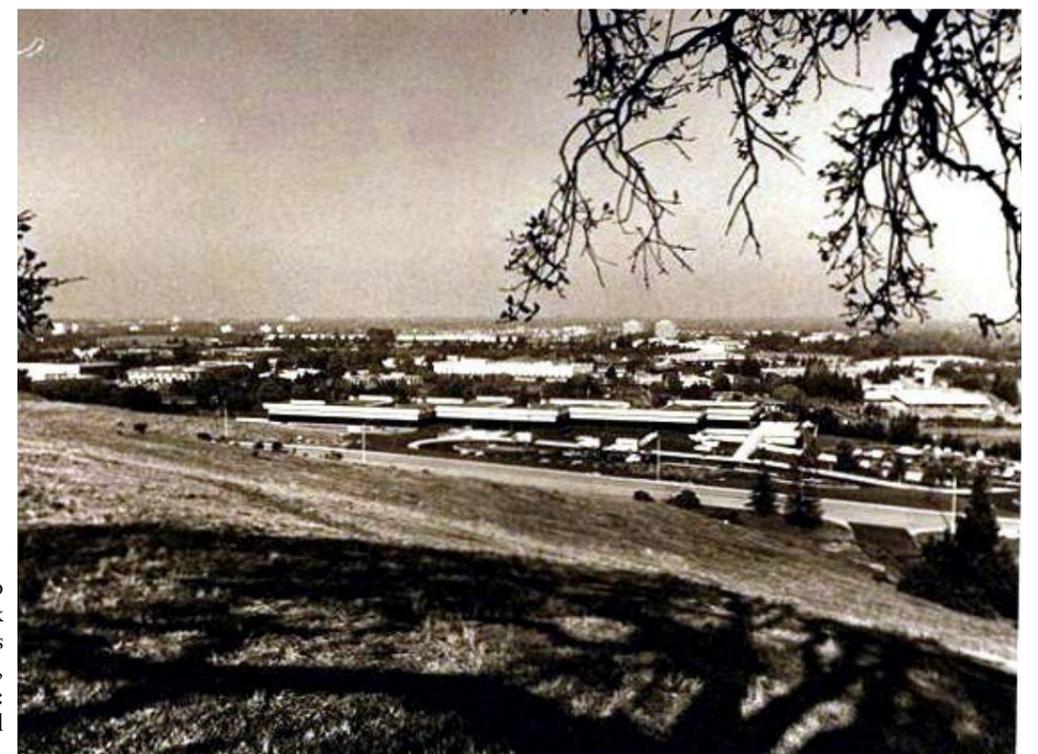


Figura 86. Vista do Stanford Industrial Park a partir dos morros no limite sudoeste, cerca de 1970. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

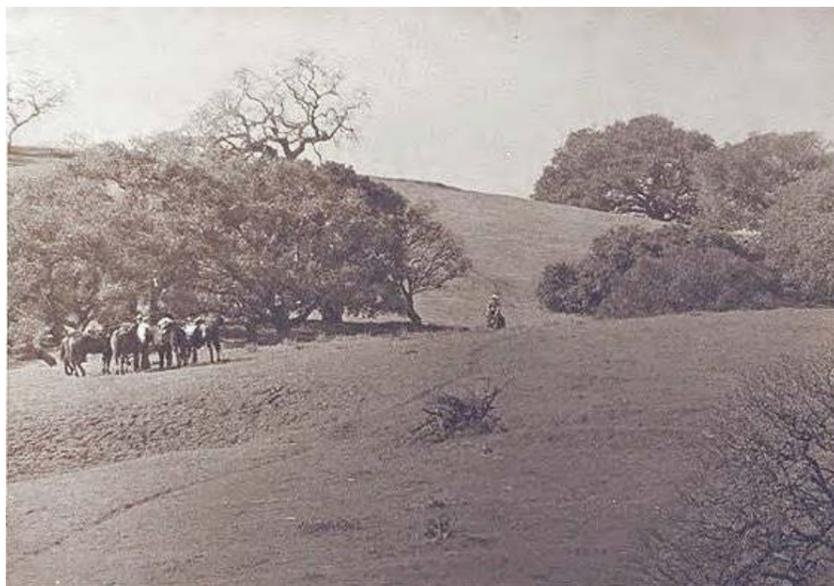


Figura 87. Área do campus próxima a Page Mill Road, 1973. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

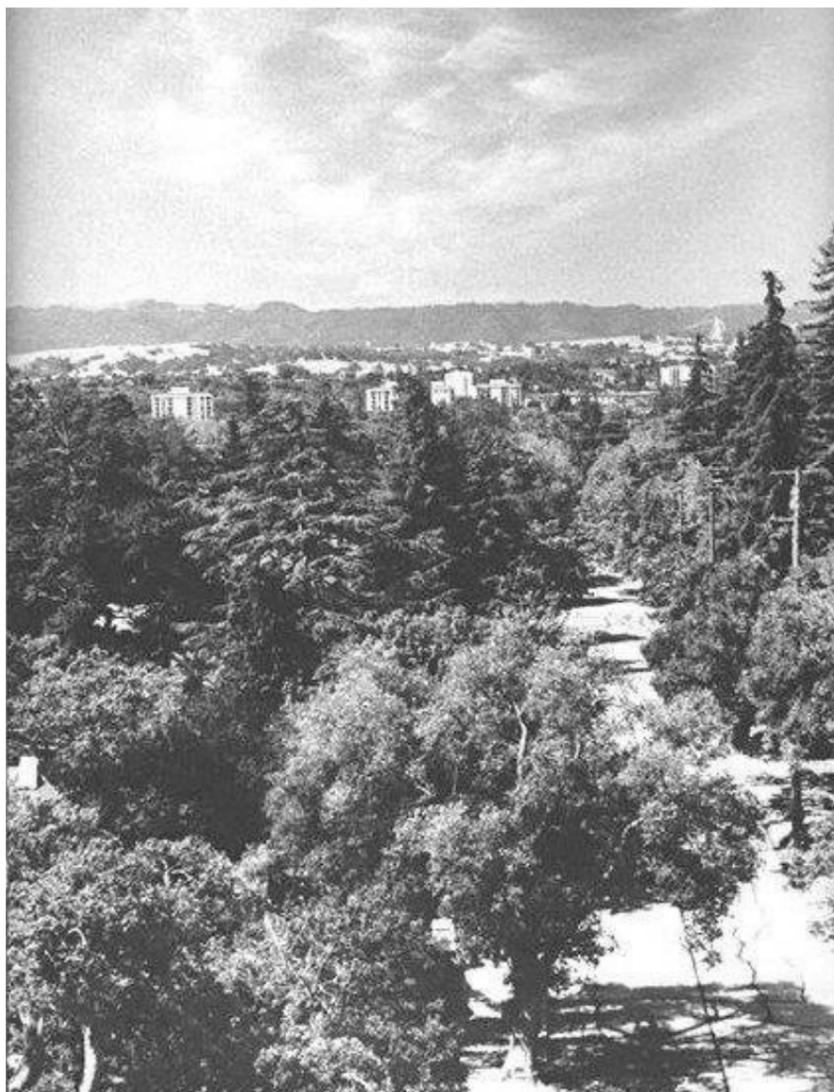


Figura 88. Vista da cidade de Palo Alto com as montanhas Stanford ao fundo, 1976. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

abundante vegetação do “bairro”, que, entremeando os prédios de baixa altura, ainda transparecia certa ambiência bucólica.

Esta era a paisagem que James Law vivenciava; aquela que lhe pareceu desejável para o novo empreendimento industrial paulistano, também a ser construído em área rural, o que lhe impulsionou a disponibilizar “farto material” sobre o Stanford Industrial Park para os empresários brasileiros para enfatizar as similaridades entre ambos contextos, demandas e objetivos.

Interessante apontar que a área a ser ocupada pelo parque industrial em Stanford tinha uso do solo definido como rural, e não havia nenhuma pretensão de ali desenvolver uma zona industrial no planejamento municipal. No começo dos anos 1950, o município de Palo Alto não tinha departamento de planejamento próprio, sendo este coordenado apenas pela instância do Condado de Santa Clara. Para alterar o uso para Industrial Leve, a universidade teve que requisitar a alteração e negociá-la com o governo do condado, que a realizou, aplicando índices urbanísticos já existentes para outras áreas de mesmo zoneamento (LUGER; GOLDSTEIN, 1991, p. 131).

Tabela 9. Índices Urbanísticos do Stanford Industrial Park

REGULAÇÃO PARA DESENVOLVIMENTO	ZONA DE INDÚSTRIAS LEVES (LM)	ZONA DE INDÚSTRIAS LEVES-DISTRITO COMBINADO LM-5
Tamanho mínimo do lote	4.000 m ² aprox.	20.000 m ² aprox.
Largura mínima do lote	30,4 m	76,2 m
Profundidade mínima do lote	45,75 m	76,2 m
Afastamento frontal mínimo	6 m	30,4 m
Afastamento posterior mínimo	6 m	12 m
Afastamento lateral mínimo(p/ lote)	6 m	12 m
Afastamento lateral mínimo (p/ rua)	6 m	21 m
taxa de ocupação máxima do lote	30%	15%
Altura máxima	10 m aprox.	10 m aprox.
Altura máxima próximo a áreas residenciais	7,5 ms e estiver a menos de 12 m de uso residencial	7,5 m se estiver a menos de 24 m de uso residencial
Estacionamentos	1 vaga/300 m ² area construída	1 vaga/300 m ² area construída

Fonte: LUGER; GOLDSTEIN, 1991, p. 131–132.



Figura 89. Vista aérea do Stanford Research Park (antigo Industrial Park), 1985. Fonte: Palo Alto Historical Association, 2015.

Estes parâmetros mantiveram-se inalterados ao longo do tempo. Como afirmam as propagandas do Parque Industrial, os “grandes afastamentos ajardinados distribuídos por todo o Parque proporcionam um cenário semelhante ao campus”³⁶ (STANFORD UNIVERSITY, 2007, p. 5). As baixíssimas taxas de ocupação dos lotes também reforçam este cenário. No entanto, ao longo das diversas expansões do Parque, ilustradas na sequência de fotos aéreas das décadas de 1950, 1960, 1970 e 1980, é notável o aumento das áreas de estacionamento, a diminuição da arborização e o conseqüente enfraquecimento da ambiência bucólica característica dos princípios urbanísticos do campus de Stanford e que, de fato, se manteve no Parque Industrial até os anos 1970.

Considerando que na gênese do Stanford Industrial Park havia uma forte preocupação com a manutenção da paisagem bucólica e rural, que foi diluída e drasticamente diminuída ao longo da sua consolidação, e que seu projeto foi meticulosamente estudado pelos empresários responsáveis pela incorporação do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, quais seriam as relações entre estas experiências urbanísticas?

Podemos afirmar que, ainda que parcialmente, aquela intenção de criar um ambiente industrial mesclado a um (possível) bucolismo rural também se deu na concepção de Alphaville. É fato que houve, desde o início do projeto, uma intenção de criar um ambiente com qualidade paisagística também em Alphaville, e esta é uma preocupação que o estudo sobre o Stanford Industrial Park e suas relações com Alphaville nos permite afirmar. Estas relações se expressaram em semelhanças entre ponderados índices urbanísticos (especialmente os generosos afastamentos frontais); tipo de usos industriais permitidos; tamanhos de lote semelhantes; preocupação com localização dos estacionamentos, locais de carga e descarga, poluição visual nas fachadas frontais; controle da poluição do ar e sonora; e definição de mecanismos de controle urbanístico.

Os parâmetros urbanísticos para os lotes comprados no Centro Industrial e Empresarial Alphaville estão descritos na cláusula nona do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”,

³⁶ Tradução da autora. No original: “Large landscaped setbacks throughout the Park provide a campus-like setting”.

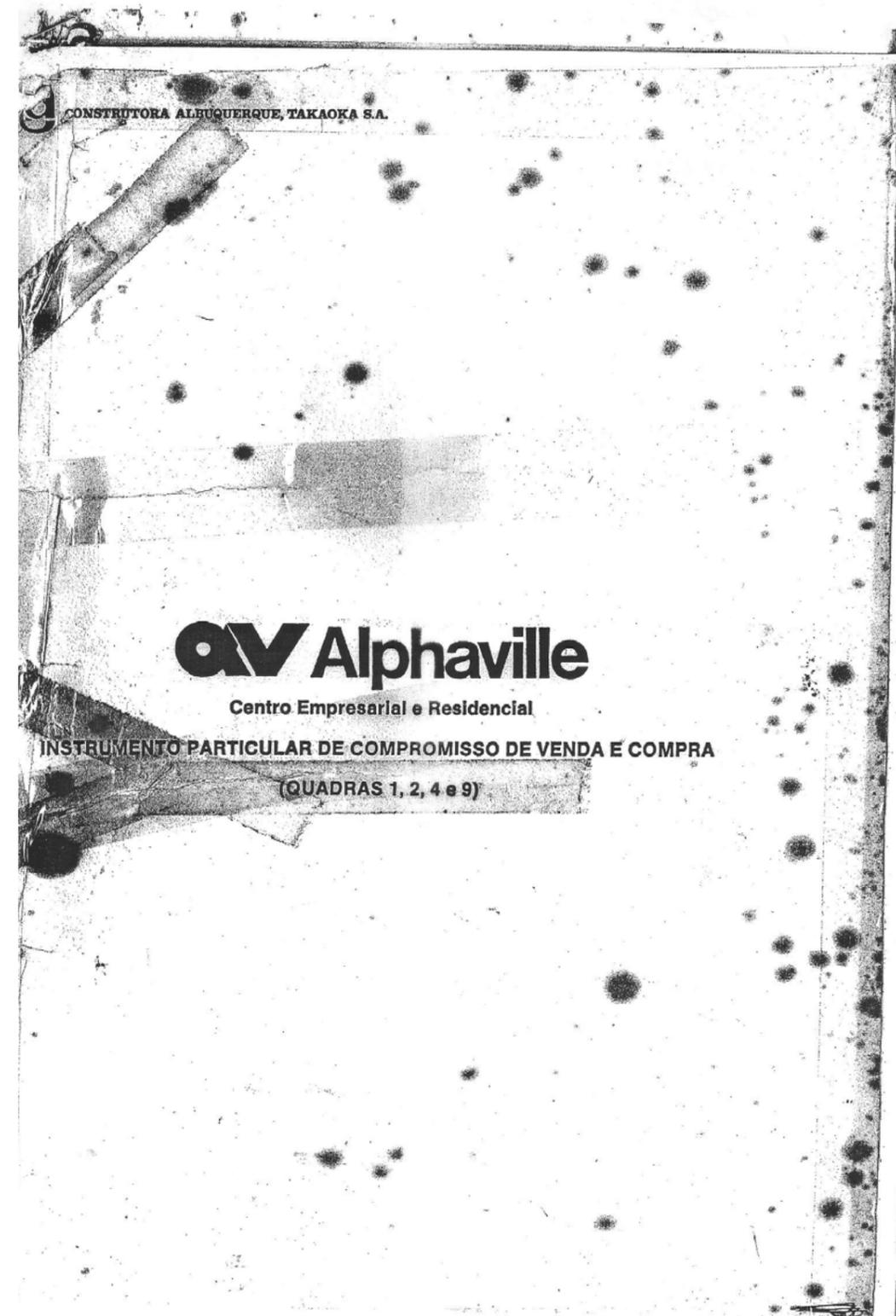
intitulada “Regulamento sobre o uso de Imóveis em “Alphaville”, onde o comprador (e seus sucessores) assumiam o compromisso de observar, obrigatoriamente, as normas ali estabelecidas, que também eram transcritas para a escritura definitiva dos imóveis.

O regulamento trata de oito itens relativos ao uso e ocupação dos lotes e dois itens sobre a SACIE – Sociedade Alphaville – Centro Industrial e Empresarial. O documento tinha por finalidade “assegurar o uso apropriado” dos espaços do loteamento e seus “princípios básicos” eram:

1. Proteger os proprietários e usuários de prédios industriais e comerciais contra o uso impróprio e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
2. Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
3. Estimular a construção de edifícios de moderna e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função;
4. Exigir a previsão de uso próprio de estacionamento e locais para carga e descarga dentro das áreas;
5. Estimular o desenvolvimento tecnológico, arquitetural e projetos de “engineering” e promover uma proteção ao meio ambiente com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um geral bem-estar dos ocupantes, não só dos proprietários, como da vizinhança (CONSTRUTORA, sem data, p. 5).

As noções de “agradabilidade”, “adequação”, “razoabilidade”, “harmonia” e “bem-estar” aparecem no regulamento como conceitos que transmitem uma preocupação com a construção de uma paisagem industrial, de fato, porém harmoniosa, em equilíbrio com o meio ambiente e com a “vizinhança”. A indústria que integra o Alphaville é uma indústria “moderna”, “não-poluente”, que se projeta com uma “agradável arquitetura” para “a visão e a função”. Ter estes elementos como princípios básicos do regramento urbanístico revela a preocupação em criar uma ambiência completamente diversa do espaço industrial característico, cujo estereótipo era a fábrica poluidora do ar, das águas e do solo, e isto era, de fato, uma novidade para o projeto de parques industriais naquele momento, claramente influenciada pela experiência do Stanford Industrial Park.

A preocupação com esta “nova” paisagem industrial se expressou em diversos pontos do regulamento do Alphaville. A definição dos usos permitidos incluía “fábricas de leve e médio usos industriais, escritórios,



CLÁUSULA NONA - DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE

É condição essencial desta promessa de compra e venda a observância do Regulamento a seguir transcrito, a que estão obrigados todos os imóveis das Quadras 1, 2, 4 e 9, de "ALPHAVILLE" - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL; tal Regulamento será igualmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra e será cumprido pela ora COMPRADORA e, sucessivamente, por seus sucessores, a que título o forem, de vez que também de todas as transações futuras que tenham por objeto o imóvel ora compromissado, deverá constar o Regulamento ora imposto, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a inscrição destas obrigações, com a inscrição do presente.

Figura 90. Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda. CONSTRUTORA, sem data.

edifícios comerciais, armazéns, laboratórios, representações de máquinas e veículos, depósitos fechados e usos correlatos, bem como pequeno comércio”, exigindo a prevenção contra a poluição por “odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho, poluição de maneira geral do meio ambiente” (CONSTRUTORA, sem data, p. 5).

O item “Afastamento das Divisas e Porcentagens de Uso dos Imóveis” apresentava o recuo frontal obrigatório de 15 metros para todos os lotes das quadras 1, 2, 4 e 9, as primeiras a serem comercializadas. Este amplo recuo foi alterado posteriormente para algumas quadras, especialmente aquelas com lotes menores, sendo reduzido para 10 ou 8 metros. Ainda assim, permaneceu a intenção de afastar a edificação fabril da testada do lote, criando um espaço aberto de transição entre a rua e a fábrica onde eram permitidos jardins, mas também a construção de guaritas e estacionamentos.

O regulamento também estabelecia que as frentes dos lotes deveriam ser cuidadosas no tratamento paisagístico e arquitetônico: eram proibidos pontos de carga e descarga “na fachada da frente”; permitia-se o cercamento frontal apenas com tela, de no máximo dois metros de altura, proibindo-se muros; os “estoques de material ou matéria prima, ou de resíduos aguardando transporte” não poderiam ser localizados na frente do lote para “evitar poluição visual, de maneira a evitar visualização desagradável”; depósitos e estoques ao ar livre deveriam ser escondidos por “ajardinamentos, arborização, cercas vivas” (CONSTRUTORA, sem data, p. 7).

As propagandas do Alphaville reverberavam esta visão de uma paisagem bucólica e campestre, calma, diferente do “caos urbano”, e próxima o suficiente para viabilizar os deslocamentos cotidianos. Os anúncios a seguir reforçam estas características do empreendimento, que divulgava sua condição “rural”, conquanto próxima da “cidade”, buscando construir uma imagem de cidade-campo harmoniosa. O primeiro anúncio destaca a disponibilidade de “Escritórios no campo a 20 minutos do centro”, “a 5 minutos do Ceasa”, listando as rotas de acesso e a infraestrutura disponível. O segundo anúncio convida os empresários: “Leve o escritório da sua empresa para o campo”, onde encontrarão “toda infraestrutura (sic) de cidade no meio de um vale verde”.

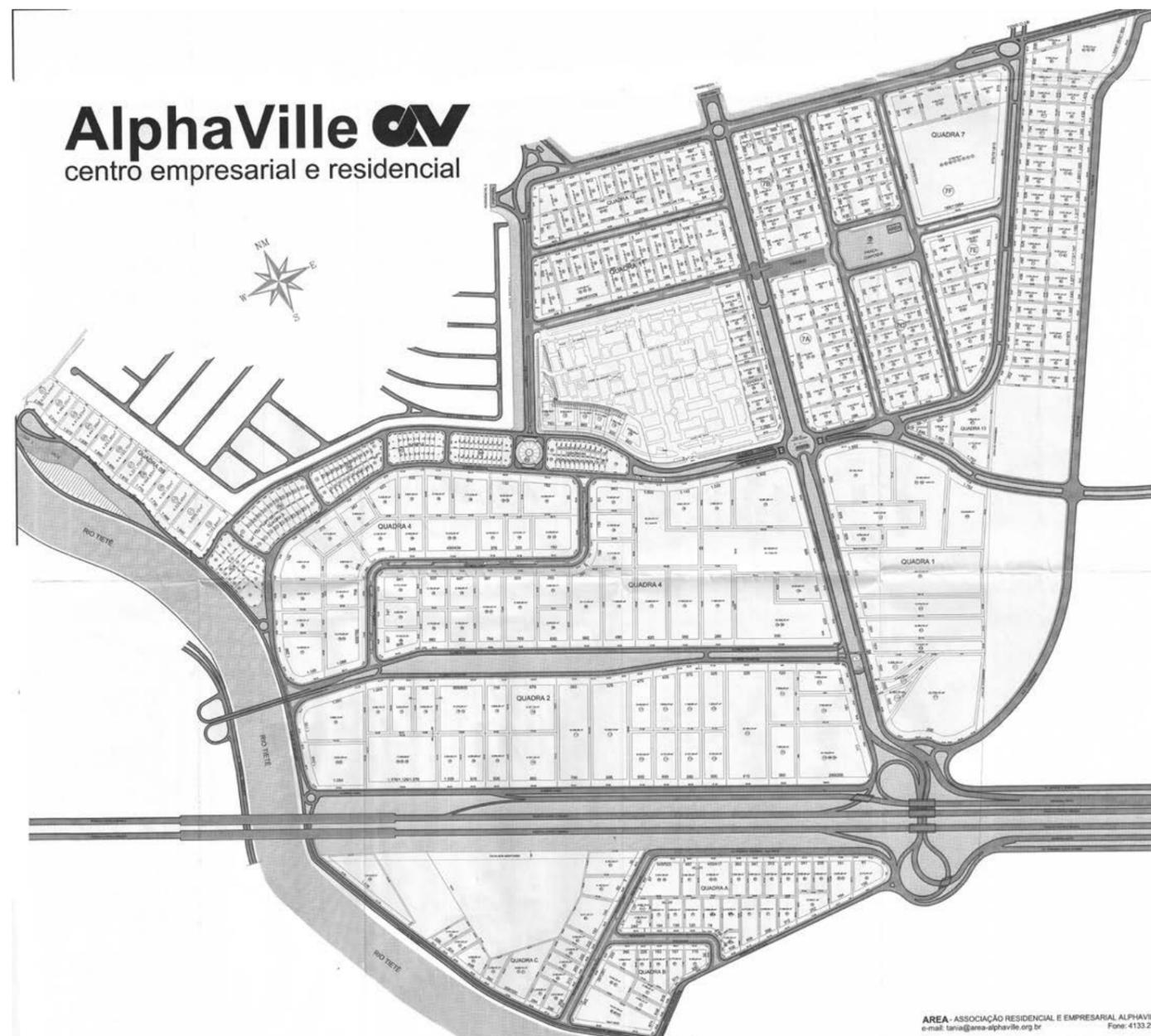


Figura 91. Mapa do Centro Industrial e Empresarial Alphaville. Fonte: *Alphaville Urbanismo S.A.*, 2014.

Escritórios no campo a 20 minutos do centro.

Peças marginais do Pinheiros ou Tietê e pela Castelo Branco (futuramente também pelo novo anel viário "orbital"), você chega a Alphaville: um centro empresarial construído no campo pela Albuquerque Takaoka.

Em Alphaville, a 5 minutos do Ceasa (por vias de acesso fácil, rápido e contínuo), sua empresa adquire áreas a partir de 2.000 m² já preparadas para a construção de escritórios e recebe toda a infra-estrutura de uma cidade: trevo próprio na Castelo Branco, água, luz e esgotos; telefones; avenidas pavimentadas; centro hospitalar; hotel; clube; restaurantes; shopping center; posto de gasolina e tudo o mais que você possa imaginar necessário para a transferência de seu escritório para o campo. A 9 km do início da Rodovia Castelo Branco.

Corretores no local das 9 às 18 horas.



Criado, projetado e construído por
CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
Alameda Santos, 322 - Fones: 287-4884 e 289-2842

Figura 92. Propaganda do Alphaville. O Estado de São Paulo, 24/04/1975, p.20.

Leve o escritório da sua empresa para o campo.

Albuquerque, Takaoka já levou toda infra-estrutura que você vai precisar.

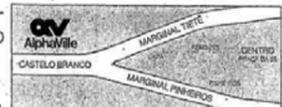
Numa área de 4.900.000 m², Albuquerque Takaoka planejou, projetou e construiu Alphaville: um centro empresarial no campo. A resposta para todas as

empresas que gostariam de ter seus escritórios fora da cidade, mas que nunca encontraram possibilidades concretas para fazê-lo.

Alphaville fica a 9 km do início da Castelo Branco, dentro da Grande São Paulo e a 5 minutos das marginais do Pinheiros e Tietê, com acesso fácil e rápido para qualquer ponto da cidade ou do interior. Em Alphaville, áreas a partir de 2 mil m² estão totalmente preparadas para receber a construção do escritório ideal para sua empresa,



apoiadas por uma completa infra-estrutura: água; luz e força; esgotos; galerias de águas pluviais; telefones; ruas e alamedas pavimentadas e ajardinadas; iluminação pública; centro hospitalar; hotel; restaurantes; clube; centro administrativo; linhas de ônibus; centro de convenções; shopping center; heliponto; posto de gasolina; centro de serviços bancários e todo um conjunto de detalhes que permitem a transferência do escritório da sua empresa para o campo. Visite Alphaville: toda infra-estrutura de cidade no meio de um vale verde.



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
Construção, Incorporação e Vendas
Alameda Santos, 322 - Fones: 287-4884
289-2842 e 288-6818

Plantão de vendas no local, das 9 às 18 h.

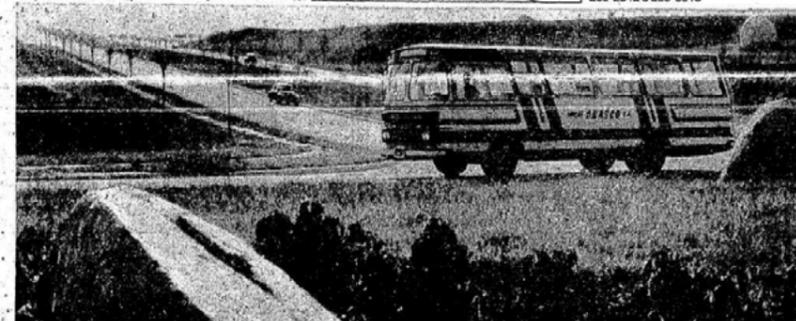


Figura 93. Propaganda do Alphaville. O Estado de São Paulo, 25/03/1975, p.6.

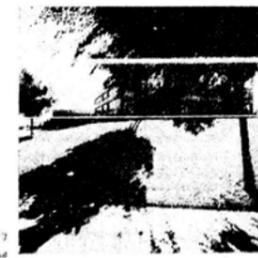
Wella/Rosimar adquiriu uma área em Alphaville. Neste relato, vamos saber por quê.

As preocupações expansionistas de uma empresa como a Rosimar Indústria e Comércio, representante e distribuidora exclusiva dos produtos Wella para todo o Estado de São Paulo, não poderiam ser imediatistas. É um tipo de empresa que não pode se preocupar somente com o momento. Mas sim com um momento histórico. Quando se é parte de um complexo econômico que envolve 98 empresas, espalhadas por todo o mundo, as previsões têm que abranger um período mínimo de 30 anos. E quando planos de expansão prevêem um espaço de tempo tão longo, nada mais natural do que pensar-se em Alphaville. O que, aliás, foi o que a Rosimar/Wella fez. Neste relato, procuramos saber, de um dos diretores da empresa, o porquê de sua opção por Alphaville.

Podemos afirmar que estamos com aflitivos problemas de espaço, congestionamento, transporte, pessoal, poluição sonora e ambiental. Aflições, e muito, saber que nossos funcionários não têm um refeitório, um local onde pudessem fazer suas refeições adequadamente, um espaço para descansar. Procuramos resolver nossos problemas por aqui mesmo, no centro. Pensamos em comprar alguns terrenos em torno do local onde estamos. Resultado: preços muito altos, espaços mínimos, congestionamento total. Depois, isso seria uma solução parcial, quando o que precisamos é de uma solução total. Ainda mais, levando-se em conta, que é possível perceber, dia a dia, o crescimento de nossa empresa. A solução total veio no exato momento em que ficamos conhecendo Alphaville. O simples fato dela ser servida pela Rodovia Castelo Branco e pelas marginais do Pinheiros e Tietê, com acesso para todos os locais, já é, para nós, um motivo suficientemente convincente. Isso porque os produtos Wella são fabricados no Rio, e estando em Alphaville, teremos a maior facilidade em recebê-los e distribuí-los. Além disso, a grandiosidade desse empreendimento da Construtora Albuquerque Takaoka, com sua infra-estrutura que consegue abarcar todos os aspectos possíveis, fez-nos ver que esse seria o local ideal para a nossa futura sede. Jardins, ar puro, espaço, silêncio, telefones, acesso, iluminação, água, luz e força, esgotos, galerias pluviais, restaurantes, posto de gasolina, linhas de ônibus, heliponto, pronto socorro, shopping center, bancos, hospital, farmácias, supermercados. O que poderíamos desejar mais de uma área, para instalar nossa empresa? Estaremos lá num prazo máximo de dois anos, exercendo todas as nossas atividades de representante exclusivo: vendas, distribuição, pesquisas, propaganda, criação de novos produtos, etc. Acreditamos, inclusive, que a escolha por Alphaville foi acertada, não somente pelo ponto de vista da empresa, como também pela perspectiva de nossos funcionários. Muitos deles pretendem se instalar nas cidades circunvizinhas à Alphaville. Eles têm consciência de que morar perto do local de trabalho, em uma área verde, não poluída, é a melhor coisa a ser feita, para se viver de uma maneira mais digna, mais humana, mais justa. Incentivaremos isso. Estamos estudando um plano de financiamento para a aquisição de casa própria, acessível a todos os nossos funcionários que desejarem morar perto de Alphaville. Enfim, por tudo isso que foi dito, gostaríamos que os empresários que se identificassem com esses nossos problemas, fizessem uma visita à Alphaville. A Wella/Rosimar, a maior organização de cosméticos no mundo, pioneira das tintas-creme para cabelo, já fez essa visita. Fez e vai para Alphaville.



Figura 94. Propaganda do Alphaville. O Estado de São Paulo, 10/1975, p.17.



Propriedade, Projeto, Construção
CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
Alameda Santos, 322
Fones: 287-4884 - 289-2842 - 288-6818

Construiu-se, então, uma narrativa de contraposição ao urbano, representado, como mostra o anúncio da mudança da sede da empresa de cosméticos Wella/Rosimar, pelos "aflitivos problemas de espaço, congestionamento, transporte, poluição sonora e ambiental", mas que é pretensamente solucionada pela proposta de Alphaville, uma cidade-campo que oferece a proximidade com a natureza, "jardins, ar puro, espaço, silêncio", somados às benesses da cidade, "telefones, acesso, iluminação, água, luz e força, esgotos, galerias pluviais, restaurantes, posto de gasolina, linhas de ônibus, heliponto, pronto socorro, shopping center, bancos, hospital, farmácias, supermercados".

No entanto, o “verde” de Alphaville foi resultado de uma ação antrópica, de domínio e transformação do território. Mesmo antes de Alphaville, aquelas terras não eram “naturais”, pois quase não havia resquícios de mata atlântica. Os relatos sobre a condição das fazendas quando da construção do Alphaville, ou seja, antes de 1973, não revelam uma área de natureza “original” preservada, senão matas de reflorestamento e áreas rurais.

Muita mata nativa, talvez de regeneração, pois outra probabilidade é que a mata virgem da fazenda tenha sido transformada em lenha exportada para a capital ou para a Sorocabana mover suas locomotivas a vapor até os anos 1950; com efeito, esta foi outra característica de exploração das terras e matas desta região. Como contam alguns moradores, nos anos 1940 as matas praticamente não existiam em Parnaíba, vítimas da devastação dos lenheiros (CEMIC; PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA, 2007).

A paisagem já havia sido transformada pelo homem, e o seria, mais uma vez. De paisagem rural, viria a ser uma paisagem urbana, ainda que tenha havido uma intenção inicial de relacionar o novo parque industrial com o “rural”, o “campo” por meio dos parâmetros urbanísticos e da ênfase no paisagismo. A própria remoção das pequenas propriedades rurais ali existentes há tantos anos já denota a fragilidade, e talvez até mesmo a artificialidade e a impossibilidade, de se construir uma ambiência pastoral, que foi apenas retórica de propaganda comercial.

De tal modo que, desde o início da implantação do empreendimento, a possibilidade de construção de uma paisagem bucólica não se realizou, sendo transformada em uma preocupação de cunho exclusivamente comercial, onde a referência ao meio rural e aos espaços verdes abertos se restringiu à jardinagem, como uma estratégia para criar uma melhor impressão aos futuros compradores. Produziu-se, então, incontestavelmente, uma paisagem urbana, repleta de seus elementos mais característicos: grandes avenidas, edifícios em altura, pessoas caminhando em todos os lados, comércios e seus “outdoors”, incontáveis carros amontoados em congestionamentos ou acomodados em amplos estacionamentos. Um relato do empresário Pedro Wajnsztein, presidente da fábrica de mobiliário infantil Babylândia, primeira empresa a construir sua sede em Alphaville, ilustra bem a redução do paisagismo a mera estratégia comercial:

Quando nós viemos para Alphaville não havia absolutamente nada. Apenas um restaurante no clube, que estava em obras

ainda. Depois as coisas foram evoluindo, abriu-se um posto de gasolina, uma lojinha de serviços... (...) Durante o período de construção da empresa, passei a encontrar o engenheiro Takaoka com muita frequência. (...) Mas um dos fatos mais marcante foi que, quando estávamos na fase final da obra, acabou o “gás”. Nós não tínhamos mais dinheiro para terminar a parte externa e fazer o paisagismo. Então, a gente deixou essa parte meio parada. Um dia o Dr. Takaoka veio aqui e me disse: “---Pedro, vocês vão acabar com o meu empreendimento desse jeito! A Babylândia é a primeira empresa a se instalar por aqui, vocês não podem deixar a construção assim”. Eu disse a ele; “Mas Dr. Takaoka, nós não temos mais dinheiro”. Eu lembro que ele saiu e depois de algum tempo retornou com a esposa do Dr. Renato de Albuquerque, que é paisagista. Ele acabou nos ajudando a fazer o jardim **para que a fachada ficasse vistosa [grifo nosso] (SACCHI, 2004, pp. 156-158).**

Segundo Reinaldo Pestana, Takaoka dizia que os empreendimentos “precisavam ter muito verde; verde vende”. E decidi “gramar tudo isso, plantar eucalipto, pinheiro e vai ficar um jardim” (SACCHI, 2004, p. 193). Em Alphaville, a escolha da grama e do eucalipto, plantas que compõe o imaginário de uma natureza controlada; denotam a estratégia mercadológica de oferecer uma natureza dominada pelo homem, moldada ao seu gosto e absorvida pelo mercado imobiliário como mercadoria valorizada. Como se os empresários afirmassem que a aquisição de um lote naquele lugar não se tratava de investimento perigoso, mas líquido e certo. Não há incertezas nesta natureza-negócio; afinal, ela foi domesticada e enquadrada em níveis toleráveis.

Outros movimentos de projeto e de implantação do Alphaville viriam reduzir ainda mais as relações entre o bucólico e o industrial. Um fato importante foi o lento ritmo das vendas nos primeiros anos, o que levou a construtora a reavaliar a configuração do empreendimento, diminuindo o tamanho dos lotes, como narra o arquiteto Reinaldo Pestana:

A gente tinha uma concorrência muito grande. As próprias prefeituras que davam o terreno pra você pôr indústria lá. Asfaltavam, te davam luz, isenção de impostos por 10 anos. Aí... E mesmo que a gente conseguisse, como conseguimos com a prefeitura de Barueri um imposto baixíssimo, tinha custo. Então, não deu certo. Encalhou. (...) Aí, o Takaoka chegou e disse: Reinaldo, vamos dividir isso. Gozado, não vendia, não vendia, mas tinha alguns lotes vendidos, né? Então, tivemos que fazer o parcelamento. Você pega uma rua que liga a Tocantins com a Araguaia [a Alameda Juruá]. Ela é toda torta, porque eu tive que desviar de um lote que estava vendido. (...) Acho que dividimos umas sete e tal [quadras], já passamos para lotes de três, quatro mil metros (PESTANA, 2015).

Os lotes de 20 mil m² eram o padrão do Stanford Industrial Park, que não se aplicou muito bem à realidade de São Paulo no começo dos anos 1970. Os lotes foram, então, desmembrados. Reinaldo Pestana afirmou que o reparcelamento dividiu “em dois cada lote”, porém, verificamos que vários lotes foram desmembrados em três ou quatro partes, reduzindo significativamente suas áreas: nas quadras 1, 2, 4 e 9, as primeiras a serem comercializadas, vários lotes passaram de 20.000 m² a cerca de 6 a 7 mil m². Seguindo esta configuração, as quadras posteriores, quais sejam, 5, 6, 7, 11, 12 e 13, mantiveram lotes ainda menores que os projetados na primeira fase do empreendimento, variando entre cerca de 600 m² nas quadras 5 e 6 (os menores), e entre 2.000 e 5.000 m² nas demais. O procedimento de reparcelamento se deu facilmente, pois a empresa aprovava apenas o arruamento na prefeitura de Barueri, “com as quadras ocas”, aprovando o parcelamento de cada quadra posteriormente (PESTANA, 2015). Segundo Pestana, o reparcelamento foi eficaz, impulsionando as vendas com lotes menores.

Outra alteração do projeto inicial também transformou a ambiência bucólica desejada: a verticalização do bairro. O primeiro regulamento de uso do solo elaborada, relativo às quadras 1, 2, 4 e 9, como já apresentado, não definia gabaritos máximos para os terrenos, resumindo-se a estabelecer os afastamentos mínimos e um limite máximo para a área construída em relação ao tamanho do terreno, que era de 65%, ou seja, “a soma das áreas das construções não poderá exceder em projeção ao nível do terreno 65% da área total do imóvel. É livre, sempre que respeitados os dispositivos legais, a construção em altura” (CONSTRUTORA, sem data, p. 6). O regulamento das quadras A, B e C, localizadas na área ao sul da rodovia Castello Branco, ocupadas após as quadras 1, 2, 4 e 9, também não previam limites de altura para as edificações.

Na prática, esta “falha no planejamento”, como definiu Pestana (PESTANA, 2015), surtiu o efeito esperado. A grande maioria dos lotes das quadras 1, 2, 4, 9, A, B e C foi – e é até hoje – ocupada por edifícios de baixa altura, com poucos pavimentos. Porém, alguns empreendedores adquiriram lotes contíguos para aumentar a área máxima construída, o que lhes permitiu construir edifícios de muitos pavimentos, impulsionando um processo de verticalização do centro industrial e empresarial de forma não antecipada pela construtora. Esta mudança impactou fortemente a configuração urbana do

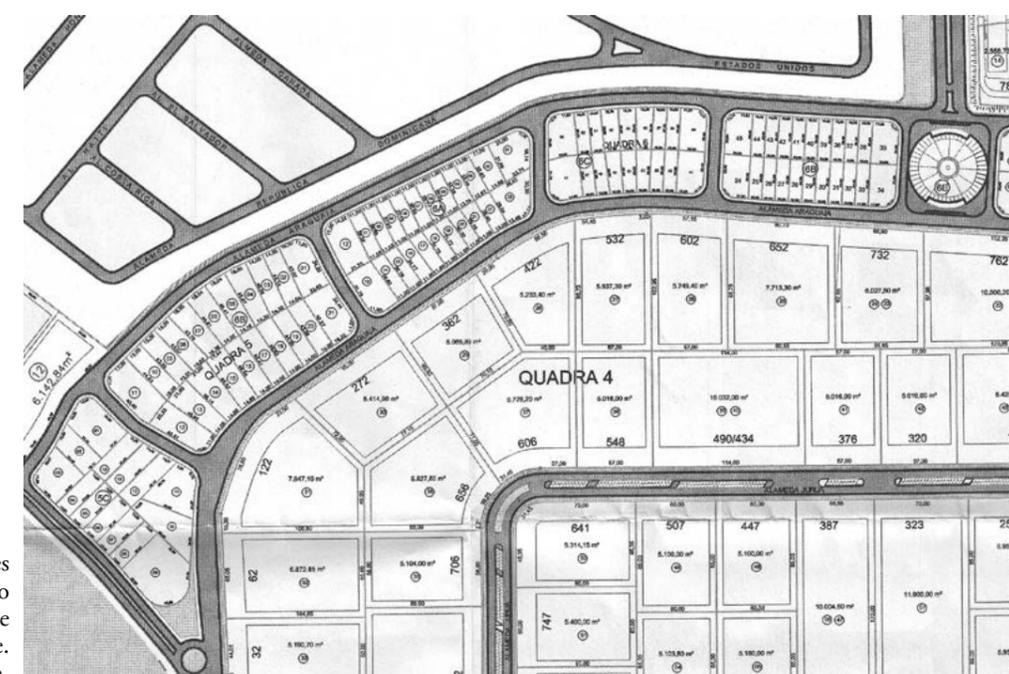


Figura 95. Detalhes das quadras do Centro Industrial e Comercial Alphaville. Fonte: Autora.

centro, especialmente ao longo da principal avenida do bairro, a Rio Negro, onde foram construídos diversos edifícios em altura.

A estratégia de remembramento de lotes levou a construtora a definir alturas máximas para as edificações, o que foi feito para a quadra 6, com o limite de 10 metros de altura e o máximo de dois pavimentos (térreo mais um) (CONSTRUTORA, sem data, p. 6); e para a quadra 7, com limite de 11 metros e máximo de três pavimentos (térreo mais dois) (CONSTRUTORA, sem data). Porém, a extrema valorização dos terrenos no Alphaville e a possibilidade de aumentar o lucro dos empreendedores dentro da mesma área de lote com a construção de edifícios ainda mais altos que os inicialmente pensados levou a prefeitura de Barueri a aumentar os gabaritos máximos. Em 1983, contabilizavam-se quatro edifícios multifamiliares construídos e três em construção (*O Estado de São Paulo*, 1983). E a própria construtora se beneficiou com a verticalização, investindo em edifícios residenciais em altura, como o L'Etoile Residence Service, lançado em 1985, construído pelas empresas MVT Engenharia e ALFACON Engenharia, mas incorporado pela *Albuquerque, Takaoka*.

Assim, consolidou-se a verticalização do Centro Industrial e Empresarial, que passou a abrigar edifícios comerciais, mas também multifamiliares a partir dos anos 1980, pouco restando da intenção inicial de criar um “parque industrial pastoral”, nas palavras de Louise Mazingo (2011), referenciado na experiência de Stanford. A verticalização extremada, as altas densidades, somadas a não realização de um paisagismo contínuo em frente às fábricas e ao longo das ruas do Alphaville acabaram enterrando esta possibilidade.

Mesmo com estas alterações, que selaram um percurso de consolidação de Alphaville cada vez mais distanciado da referência do Stanford Industrial Park, uma última conexão entre eles merece ser detalhada, por sua permanência como parte do *modus operandi* da empresa até os dias atuais: a criação de instrumentos e instâncias de gestão urbanística que garantissem o controle e a previsibilidade do empreendimento. A previsibilidade urbanística é um dos principais conceitos propagados pela empresa Alphaville, e nos parece que o loteamento norte-americano teve um papel importante na sua operacionalização.

QUARTA-FEIRA — 13 DE NOVEMBRO DE 1985 O ESTADO DE S. PAULO — 11

LANÇAMENTO

L'Etoile

RESIDENCE SERVICE

As vantagens de um Residence somadas a todo o “affaire” de Alphaville.

Localização: em Alphaville, o bairro mais comentado da atualidade, cuja demanda para residências vem superando largamente a oferta. Em frente ao Alphaville Residencial 2 e ao Centro Comercial Alphaville, com boutiques, banco, restaurantes, bares, rios calçados, academias de música e dança, cine-teatro, galerias de arte e uma infinidade de ofertas de lazer e serviços.

Endereço: na Alameda Purus, Alphaville Empresarial, com população flutuante de 50 mil pessoas/dia e centenas de empresas de grande e médio portes (mais 3.000 no entorno), praticamente sem oferta de serviços de hotéisaria. Serviços: recepção com serviços de fax, telefonia, manobristas, governança, são mórdomias que você terá, sem precisar administrar.

Administração: se a intenção é investir, você poderá optar pelo “pool” São Paulo Flat Service, a forma de transferir para uma expert a preocupação com trâmites burocráticos e administrativos exigidos para locação e manutenção do seu apartamento.

São Paulo Flat Service opera perto de 1 mil apartamentos Residence. É uma empresa do Grupo Accor, que possui cadeias de hotéis, de restaurantes e de prestação de serviços hoteleiros em 40 países (100 hotéis com mais de 50 mil apartamentos).

Suas principais marcas hoteleiras: SOFITEL, NOVOTEL, MEROURE, IBER-URBIS

Compre seu apartamento no L'Etoile o Residence de Alphaville

CONSTRUÇÃO

MVT engenharia ALFACON engenharia

INCORPORAÇÃO

Construtora Albuquerque, Takaoka S.A.

central telefônica com ramais exclusivos. telex. sala nobre para reuniões. central de videocassete. antena coletiva de Tv e Fm. música ambiente em todos os apartamentos. restaurante. american bar. piscina. sauna. salão para ginástica. salão para massagens.

3.º e 4.º andares, apartamentos a partir de Cr\$ 285.000 mil.

PLANEJAMENTO E VENDAS

Al. Araguaia, 946 - C. Empresarial Fone 481-3300 - Alphaville

Av. Nove de Julho, 4078 São Paulo - SP

Figura 96. Propaganda de edifício incorporado pela *Albuquerque, Takaoka* em Alphaville. *Folha de São Paulo*, 13/11/1985.

O Parque Industrial de Stanford é gerido pelo University Planning Department (Departamento de Planejamento da Universidade), que funciona como a instância de controle urbanístico, para além das municipalidades. Atualmente, este papel conta com o apoio da Stanford Management Company (Companhia de Gestão de Stanford). Encontramos diversos documentos da própria universidade e dos municípios que alertam para o fato de que as normas de uso e ocupação do solo na área do SIP são mais restritivas que em outras áreas da cidade. O ponto mais importante, no entanto, é que os projetos de reforma ou construção na área do SPI devem, obrigatoriamente, passar por análise e aprovação desses departamentos antes de prosseguirem para os trâmites de aprovação de projeto pelas municipalidades.

O Stanford Research Park é incorporado à cidade de Palo Alto e está sujeito ao seu zoneamento e outras regulações. Locatários devem cumprir com os requerimentos das duas jurisdições, além de qualquer outra jurisdição relevante (ex. Agências Reguladoras do condado e do estado). Por favor, note que, em algumas instâncias, os requerimentos de Stanford são mais restritivos que os da cidade. [grifo original] (STANFORD UNIVERSITY, 2004, p. 6).

Qualquer modificação em seu lote ou edifício(s) deve ser aprovada pela Companhia de Gestão de Stanford antes de ser submetido à prefeitura de Palo Alto. Quando você tiver documentação da aprovação por Stanford, a prefeitura de Palo Alto, em consulta com a companhia, aceitará os projetos, seja para alvará de funcionamento, para o Conselho de Revisão de Arquitetura e/ou Comissão de Revisão de Planejamento [tradução livre](STANFORD UNIVERSITY, 2004, p. 6)³⁷.

A partir de um convênio com a cidade de Palo Alto e o condado de Santa Clara, Stanford estabeleceu uma estratégia de controlar as transformações urbanas e arquitetônicas dentro do parque industrial, institucionalizando-se como uma instância legal (e obrigatória) de ordenamento territorial.

³⁷ No original: “The Stanford Research Park is incorporated in the City of Palo Alto and is subject to its zoning and other regulations. Tenants must comply with the requirements of both jurisdictions, in addition to any other relevant jurisdiction (e.g., county and state regulatory agencies). **Please note that in some instances Stanford’s requirements are stricter than the City’s.** [grifo original] (STANFORD UNIVERSITY, 2004, p. 6). Any modification to your site or building(s) must be approved by the Stanford Management Company before you submit it to the City of Palo Alto. Once you have documented Stanford approval, Palo Alto, in consultation with SMC, will accept projects for either a building permit, or for Architectural Review Board and/or Planning Commission Review. (STANFORD UNIVERSITY, 2004, p. 6)”.

A Construtora Albuquerque, Takaoka criou uma instância gestora semelhante: a SACIE, Sociedade Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, uma associação de empresários do bairro, responsável por garantir que o regulamento urbanístico definido pela empresa fosse aplicado e mantido, e seu funcionamento está previsto nos “Instrumentos de Venda e Compra”, juntamente com o regulamento urbanístico. Assim como no caso do Stanford Industrial Park, a SACIE é parte de uma intrincada estratégia de controle da urbanização, e funciona como um mecanismo extragovernamental de gestão do uso e ocupação do solo em Alphaville a partir de convênios estabelecidos com o município de Barueri. Da mesma forma que em Stanford, onde todos os projetos de alterações e/ou construções na área do SIP devem ser submetidos à aprovação por uma equipe de técnicos arquitetos e engenheiros da Universidade, Centro Industrial e Empresarial Alphaville todos os projetos devem ser aprovados pela equipe técnica da SACIE antes de seguirem para aprovação na prefeitura de Barueri, processo que garante não apenas que as novas construções e alterações em edificações existentes sigam os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela empresa e chancelados pelo governo local, mas também que estes parâmetros não se alterem ao longo do tempo.

Porém, há uma diferença importante em relação a Stanford, pois a SACIE é uma associação da qual “todos os titulares do domínio útil dos imóveis localizados em Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, ou de direitos sobre esses imóveis” são associados “natos”, cuja diretoria é incumbida de “fazer respeitar os Regulamentos específicos para cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos associados”(CONSTRUTORA, sem data, p. 9). Ou seja, na SACIE as questões são debatidas pelos associados e suas deliberações são determinadas por meio de votações, onde os votos “são proporcionais à área do imóvel”: um voto a cada 1000 m² de área construída e um voto a cada 2000 m² de terreno. Assim, a construtora se manteve, durante muito tempo, com votos majoritários dentro da SACIE, garantindo a consolidação do projeto para, aos poucos, deixar a associação gerir o centro industrial sozinha, não implicando em gastos contínuos para a empresa, mas mantendo o “padrão de qualidade” que serviu como plataforma de propaganda para projetos futuros da Albuquerque, Takaoka.

A SACIE foi criada em 1976 e, como relata Leonardo Rodrigues da Cunha, gerente da AREA desde 1978, “foi decisão da construtora que a gente tivesse sociedades para cuidar de Alphaville, e o Dr. Takaoka sempre deu todo o apoio para a criação e manutenção destas entidades” (SACCHI, 2004, pp. 188-189). De fato, a construtora orquestrou a organização da SACIE e apoiou toda a sua institucionalização e consolidação para, posteriormente, levar o mesmo modelo para a gestão dos condomínios horizontais por meio da criação de associações de moradores para cada um dos residenciais.

Apenas em 12 de novembro de 1980 a SACIE foi oficialmente fundada com estatuto próprio registrado em cartório. Em 1982, a SACIE se transformou em AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville. Além do seu papel como reguladora do uso e ocupação do solo na área central de Alphaville, a associação era responsável por outras funções caracteristicamente governamentais: limpeza, manutenção, conservação e vigilância das áreas públicas do centro (CONSTRUTORA, sem data, p. 9). Assumindo privadamente a gestão e os custos por estas atividades, os associados garantiam o padrão de atendimento que julgavam adequado, mas, principalmente, institucionalizavam um sistema de segurança e controle do espaço público muito mais invasivo e totalitário do que o sistema de segurança pública governamental.

No início, o esquema de segurança de Alphaville foi planejado pelos empresários Takaoka e Renato Albuquerque juntamente com o (hoje) Coronel José Raimundo de Castro, indicado pessoalmente pelo comandante do 14º Batalhão da PM de Osasco. Castro montou uma equipe composta exclusivamente por policiais, que realizavam rondas com carros adquiridos pela empresa e que, eventualmente, prestavam apoio aos novos moradores (SACCHI, 2004, pp.227-229).

Posteriormente, os mecanismos de controle do espaço público se tornaram mais complexos e diversificados, hoje contando não apenas com as rondas por vigilantes, equipados com 20 viaturas, mas também um sistema de câmeras de vídeo monitoradas 24 horas por dia, 32 interfones de emergência espalhados a cada 200 metros na área central e telefones de emergência, todos monitorados pela “Base Alpha”, central de segurança da AREA (AREA, 2016).



Figura 98. Sistema de vigilância das áreas públicas de Alphaville Barueri.

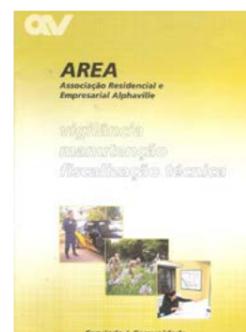


Figura 97. Folder sobre a AREA, suas funções e serviços. AREA, 2015.



Figura 99. Base Alpha de monitoramento das câmeras de vídeo. AREA, 2016.

A construção midiática e mercadológica da exacerbação da violência urbana para a criação de uma cultura do medo, que justificam e legitimam o aparato de segurança privada dos condomínios fechados já foi profundamente analisada por diversos autores que desenvolveram leituras bastante coerentes e consistentes deste fenômeno. Não é nosso objetivo desenvolver mais uma discussão sobre as relações entre os mecanismos de segurança privada, os condomínios fechados, o esvaziamento da esfera pública e a diminuição da capacidade de alteridade como princípio relevante para nossa sociedade.

Pretendemos, no entanto, apontar como se formaram, dentro das práticas de uma empresa urbanizadora, os mecanismos de organização e gestão urbana, tanto no que tange aos parâmetros de uso e ocupação, quanto às questões de manutenção e segurança, que se prestam à preservação e manutenção do projeto da empresa, dos seus “padrões de qualidade”, do seu status, da sua marca, impedindo que as áreas de seus empreendimentos sofressem transformações mais profundas ao longo do tempo. E reiteramos a importância, nas mais diversas dimensões, que a referência do Stanford Industrial Park exerceu sobre a configuração do Centro Industrial e Empresarial Alphaville e sobre a definição de práticas e estratégias empresariais da *Construtora Albuquerque, Takaoka* e de sua sucessora, a *Alphaville Urbanismo S.A.* Práticas e estratégias que seriam aplicadas e aperfeiçoadas a partir da experiência de consolidação e expansão da área do Alphaville nas décadas seguintes.

Consolidação, Expansão Interna e Saturação – 1976-1994

Alphaville não se resumiu ao centro industrial e empresarial. A diversificação do tipo de loteamento com a construção dos condomínios fechados foi uma estratégia empresarial que respondeu a diversos aspectos: (1) a construtora tinha extensa experiência de atuação no setor habitacional: conhecia muito bem o perfil dos compradores, lacunas de mercado, saturação do mercado de edifícios de apartamentos; (2) a construtora já havia desenvolvido planos para construir uma “cidade-satélite” majoritariamente residencial e, como argumentamos anteriormente, a demanda por residências “suburbanas” para a elite paulista nos eixos rodoviários da Raposo Tavares e da Castello Branco não era nenhuma novidade; (3) havia a necessidade premente de aumentar o caixa da empresa, prejudicado com a lentidão das vendas

do centro industrial, mesmo com o parcelamento e a diminuição do tamanho médio dos terrenos, confirmada por muitos relatos (SACCHI, 2004; PESTANA, 2015). Diante disso, Takaoka decidiu construir condomínios horizontais fechados sabendo que o retorno financeiro da venda de lotes residenciais seria mais rápido, e que o seu custo de execução seria o mesmo do centro industrial, como relatou Pestana:

Então, o Takaoka já pôs a máquina no terreno e começou a calcular:

-- Se desses 1200 lotes eu vender pelo menos 200, entra dinheiro. Se eu fizer lote empresarial até lá embaixo [referindo-se à área onde hoje se localizam os condomínios fechados], vai demorar mais dois ou três anos para vender. Pelo menos começa a entrar dinheiro já, para que a gente possa continuar o projeto. (...) O dinheiro da obra é sempre o mesmo, a gente gasta sempre a mesma coisa. Você tem um x para gastar e vai gastando esse x. (SACCHI, 2004, pp. 164-165).

Sobre o modelo pensado para as áreas residenciais, qual seja, grandes condomínios com áreas de lazer diversificadas, também é preciso recordar que empreendimentos semelhantes já haviam sido realizados pela construtora, sendo o principal o Ilhas do Sul que, conforme diversos autores já afirmaram, foi uma experiência fundamental para o planejamento dos condomínios residenciais fechados em Alphaville (GUERRA, 2013; ROMERO, 1997; SACCHI, 2004; SANTOS, 1994). O Alphaville Tennis Club é um desdobramento do clube interno do condomínio Ilhas do Sul, e se transformaria em um componente fundamental da estratégia de propaganda para todos os residenciais Alphaville a partir de 1995, na fase de expansão da empresa.

O primeiro residencial foi projetado em 1975 por Reinaldo Pestana e José Pinto e lançado em 1976. Naquele momento, não havia se pensado na reprodução do modelo. O residencial era chamado apenas de “Alphaville Residencial”, sem o número 1, que viria quando do lançamento do segundo residencial, no mesmo ano. O Residencial 1 tinha 1.210 lotes de 500 a 600 m² em média. Segundo Reinaldo Pestana, “o miolo do Residencial 1 foi vendido rapidamente” (SACCHI, 2004, p.165). Em novembro de 1976, uma propaganda da empresa afirmava que havia “40 casas de altíssimo padrão, já em construção, e projetadas por arquitetos de renome” no Residencial 1 (ESTADÃO, 27/11/1976). Em dezembro, outra propaganda contabilizava que “60 famílias privilegiadas já estão construindo suas casas nesse pedaço de terra sofisticado” (ESTADÃO, 11/12/1976).



Figura 100. Alphaville Tennis Club em 1977 e 2003. Fonte: ALPHAVILLE, 2003.

Albuquerque, Takaoka é a 1ª construtora que acha que sua família é mais essencial do que simplesmente vender imóveis.

Desde que o Albuquerque e o Takaoka começaram a trabalhar juntos, há 26 anos, aconteceu muita coisa. A cidade cresceu tanto que as áreas verdes desapareceram. Desapareceram as crianças que brincavam nas ruas,

expulsas pelo trânsito. O homem e a sua família andam cheios de problemas. É preciso fazer alguma coisa para resolver esses problemas. A idéia é antiga e vai se

concretizando. Apareceram os playgrounds, ao lado dos prédios. Depois, empreendimentos como a Ilha do Sul, onde serviços e lazer ficam bem à mão, ajudam a viver melhor. Albuquerque e Takaoka acreditam

que para se sentir gente, o homem precisa de tranquilidade, segurança, privacidade. E é preciso que nada disso esteja tão longe da cidade que ele só possa virar gente nos fins de semana.



A prova disso está em Alphaville Residencial, onde você ainda pode morar e se sentir gente de novo.

- Alphaville é um empreendimento para gente sofisticada, que exige um alto padrão de vida.
- Os lotes terão recuos obrigatórios de 6 metros, onde não se pode construir muros. Os recuos serão gramados.
- Alphaville possui um dos maiores viveiros de plantas de S. Paulo. 150.000 mudas.
- Alphaville tem praças enormes, uma delas com vinte mil metros quadrados de jardim e arborização, e uma capela.
- Foram construídos dois reservatórios de água, uma torre com trezentos mil litros e um subterrâneo com capacidade para dois milhões e quinhentos mil litros de água. Água encanada da SABESP.

- Já em construção um clube com cento e sete mil metros quadrados de área, com 12 quadras de tênis, sendo quatro iluminadas, quadras de vôlei e basquete, 3 piscinas, sedes social e esportiva, etc.
- Intra-estrutura completa: redes de água, luz, telefones, iluminação pública, galerias de águas pluviais, calçadas, guias, sargetas, asfalto, paisagismo, enfim, toda urbanização.
- Regulamento contratual do uso do solo: recuos obrigatórios, aprovação de projetos, altura das construções, etc.
- Grande área para instalação de escolas, supermercado, padarias, casa de carnes, farmácias, mercearias,

livrarias, etc. E, já em início de construção, um mini-shopping.

- Muro com 3,5 metros de altura circunda todo o empreendimento; único portão monumental de acesso, com controle permanente por uma equipe de segurança.
- Mais de 40 casas de altíssimo padrão, já em construção, e projetadas por diversos arquitetos de renome.
- Alphaville estará sempre próximo ao seu local de trabalho em São Paulo, seja onde ele for. A 8 Km do início da rodovia Castello Branco, a 5 minutos das marginais dos rios Pinheiros e Tietê e, em breve, ainda mais próximo com o término da construção do "Cebolão",

encontra-se o trevo Alphaville. Pelo trevo você vai entrar em Alphaville por uma alameda de cinquenta metros de largura, ajardinada, arborizada, asfaltada e iluminada com luz a vapor de sódio.

- Informações diariamente no local, das 8:30 às 18 horas.

Propriedade e Construção
CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A.
 Alameda Santos, 322.
 Fones: 285-4374, 289-2842 e 287-2311.

Figura 101. Propaganda do 1º residencial em Alphaville. *O Estado de São Paulo*, 27/11/1976.

Mais do que mostrar que o primeiro condomínio residencial fechado em Alphaville estava se consolidando rapidamente, com a construção de mais de 60 casas em menos de um ano, as propagandas expõem outro aspecto importante da estratégia comercial da empresa: ao “retornar” ao mercado habitacional como urbanizadora (mercado que a empresa nunca abandonou de fato, pois mesmo tendo lançado seu último edifício em 1974, ainda tinha imóveis à venda em 1976), a *Construtora Albuquerque, Takaoka* já estava consolidada no mercado “de alto padrão” paulistano, com os edifícios luxuosos produzidos a partir de 1973. O discurso do luxo, da sofisticação, do privilégio, da exclusividade é uma continuação expandida da atuação da empresa, agora como urbanizadora, mas que manteve-se no mesmo nicho de mercado e clientes. As propagandas também mantiveram o mesmo discurso dos edifícios de luxo anteriores, anunciando o tipo de cliente esperado, como na afirmação “Alphaville é um empreendimento para gente sofisticada, que exige um alto padrão de vida”; e destacando os elementos de segurança a segregação do condomínio: “Muro de 3,5 metros de altura circunda todo o empreendimento; único portão monumental de acesso, com controle permanente por uma equipe de segurança”.

As vendas dos lotes do Alphaville Residencial 2 foram mais lentas que do Residencial 1, provavelmente pelos lotes serem maiores e mais caros, tanto que o Residencial 3 foi lançado somente em abril de 1979, com lotes com área a partir de 360 m². Apesar disso, a estratégia de construir os residenciais para diversificar os produtos oferecidos pela empresa e injetar recursos em seu caixa foi extremamente eficaz, dando o necessário fôlego financeiro que permitiu à *Albuquerque, Takaoka* resistir ao lento ritmo inicial de vendas dos lotes industriais e comerciais, até que o empreendimento se mostrou suficientemente consolidado no mercado imobiliário e passou a atrair novos investidores em números significativos.

Estava definido, então, o principal produto que a construtora passaria a desenvolver a partir daquele momento até os dias de hoje: condomínios horizontais fechados, exclusivamente residenciais, localizados em áreas periféricas de urbanização, próximos a grandes eixos rodoviários de mobilidade, administrados por associações de moradores que, além de assumirem os custos de gestão, manutenção e segurança, servem como protetores dos parâmetros urbanísticos definidos pela construtora,

Figura 102.
Propaganda do
Alphaville Residencial
2. O Estado de São
Paulo, 14/10/1976.

ALPHAVILLE É O BAIRRO RESIDENCIAL MAIS SOFISTICADO DO MOMENTO. MAIORES REFERÊNCIAS COM OS ENGENHEIROS, MÉDICOS, ARQUITETOS E ADVOGADOS QUE JÁ COMPRARAM 960 LOTES.

960 lotes vendidos sem um único anúncio: Alphaville-1.

O lançamento de Alphaville-1 veio provar um mundo de coisas. Para nós e para você.

Em primeiro lugar, ficou provado que nem sempre a propaganda é a alma do negócio.

Tanto que, lançado em julho do ano passado, quase todo o empreendimento já se encontrava vendido 12 meses depois, sem que nenhum anúncio fosse publicado.

Em segundo lugar, Alphaville-1 veio provar que as pessoas de dinheiro constituem uma verdadeira família.

E como toda família que se preza, os segredos dos bons negócios são contados apenas de boca-em-boca, e só para os mais próximos. Alphaville-1 é o exemplo prático disso.

Claro que o lugar é bonito e bastante para combinar com o estilo de casas que essas pessoas costumam construir.

O resultado de tudo isso você pode conferir ainda hoje.



Depois do sucesso de Alphaville-1, todo mundo pensou que o sonho tivesse acabado.

Tudo pronto, tudo entregue, tudo terminado. Mas agora a Albuquerque, Takaoka resolveu acordar você para uma nova realidade: o lançamento de Alphaville-2.

Nos mesmos moldes e padrões de Alphaville-1.

Com a mesma filosofia e o mesmo esquema que tornaram a primeira fase de vendas uma verdadeira disputa entre os antigos moradores dos Jardins, Pacaembu, Granja Vianna e outros bairros nobres de São Paulo.

Também com toda a infra-estrutura já preparada para receber pessoas do mesmo nível daquelas que compraram em Alphaville-1.

Como, por exemplo, a instalação de redes de água, luz, telefones, iluminação pública, galerias pluviais, calçadas, guias e sarjetas.



Ou o perfeito regulamento para o uso do solo. Para isso, existem normas para que todos construam ordenadamente: recuos normativos das divisas, percentagens exatas do uso do solo, altura das construções, impedimento daquelas que não sejam exclusivamente residenciais.

Com isso, nada de ter que enfrentar mais tarde a construção de prédios na frente da sua casa ou ter o seu endereço identificado através dos endereços de casas comerciais.

Segurança: em Alphaville o começo de sua privacidade.

A começar pelo único portão de entrada da parte residencial, que tem 50 metros de largura, com 5 vias de acesso controladas permanentemente por uma equipe de segurança. Muros altos de 3,5 m de altura circundando o empreendimento também não foram esquecidos.

É o começo da sua privacidade. Que



também se estende aos seus filhos. Porque as ruas internas são suas e de alguns poucos vizinhos. Nelas, seus filhos podem andar de bicicleta, brincar à vontade.

E você pode passear tranquilo pelas alamedas, mesmo de noite. Não existem estranhos circulando pelas ruas.



Junte o verde das plantas com o negro do asfalto e os tons coloridos das casas em construção. São as cores de Alphaville.

Quem entra em Alphaville tem muito verde pela frente. Muito negro de asfalto sob os seus pés.

Avance um pouco mais: você vai conhecer a grande área reservada aos shoppings centers, escolas, bancos, postos de gasolina e outras casas de comércio.

Entre agora pelo portão que separa a parte residencial. Você vai se surpreender com um mundo de outras cores: as das dezenas de casas já em construção.

Talvez um pouco diferentes de todas as outras que você conhece.

É que lá os construtores encontraram tipos de terrenos que a cidade grande não tem.

Veja as placas: todas têm o nome dos

arquitetos mais famosos. Veja depois o que circunda os terrenos: grandes espaços, outras grandes áreas verdes, onde você sente a mão dos grandes paisagistas.

Em Alphaville um clube fechado. Aberto aos mais nobres esportes.

Já existe o Alphaville Tennis Club, um clube sofisticado com 107 mil m² de área e que não fica nada a dever aos melhores que você conhece. Um clube fechado, é claro.

Aberto aos mais nobres esportes: são 3 piscinas, quadras de atletismo, 12 quadras de tênis, pista para skate, quadras de vôlei e basquete, quiosques e playground só para você e seus vizinhos.



Para chegar a Alphaville bastam apenas alguns minutos.

Alphaville estará sempre próximo ao seu local de trabalho em São Paulo, seja ele onde for.

A 5 minutos das marginais dos Rios Pinheiros e Tietê, a 20 minutos da Rua Augusta e a 9 km do início da Rodovia Castello Branco, você encontra o trevo Alphaville. Você vai entrar em Alphaville por uma alameda de 50 m de largura, totalmente arborizada, arborizada, asfaltada e iluminada, onde já vai ver as casas em construção dos seus futuros e selecionados vizinhos.

Propriedade e Construção
**CONSTRUTORA
ALBUQUERQUE
TAKAOKA S.A.**

Alameda Santos, 322 -
Fones: 285-4374 - 287-2311 e 289-2842

ALPHAVILLE RESIDENCIAL

2

garantindo a manutenção do “padrão de qualidade Alphaville”. Este padrão, mantido e sustentado em longo prazo pelas associações de moradores e, portanto, sem custos para a empresa, viria a ser o elemento central da construção da marca Alphaville, que superou e, eventualmente, substituiu a marca Albuquerque e Takoaka.

Até o lançamento do Residencial 2, ainda em 1976, todas as propagandas da construtora apresentavam os condomínios para potenciais moradores, ou seja, construíam um discurso sobre as benesses do empreendimento para que potenciais compradores realmente desejassem ali viver, reforçando as vantagens de residir em uma ampla casa, com esquema de segurança, proximidade de comércio e serviços básicos, distante o suficiente de São Paulo para garantir tranquilidade e uma experiência “bucólica, mas perto o suficiente para viabilizar o ir e vir cotidiano. A partir do lançamento do Residencial 3, em 1979, as propagandas da construtora ampliaram seu discurso e passaram a enfatizar, também, o potencial de valorização dos lotes, apresentando-os como excelentes negócios imobiliários para investidores. E esta “ampliação discursiva” não configura um mero artifício de propaganda, mas sim um entendimento, por parte da construtora, do potencial de lucro de ação urbanizadora por meio do aumento vertiginoso da demanda por seu produto e, conseqüentemente, do potencial de reprodução do seu capital financeiro. As vendas do produto “lote em condomínio fechado” não se restringia mais ao número de pessoas efetivamente interessadas em residir nestes enclaves, mas passava a abarcar indivíduos com reservas financeiras a procura de investimentos conservadores com boa expectativa de lucro.

Os “residenciais” se mostraram um excelente negócio – rápido, barato e de altíssima liquidez. Comparados com o centro industrial e empresarial, certamente eram mais vantajosos e rentáveis. Segundo reportagem do jornal Estado de São Paulo de 4 de setembro de 1983, naquele ano estavam em funcionamento 107 empresas no Alphaville, ou seja, menos de 40% dos lotes estavam efetivamente ocupados 10 anos depois do lançamento do empreendimento (*O Estado de São Paulo*, 1983).

Com a boa aceitação pelo mercado do produto condomínio, a construtora definiu seu nicho de atuação urbanizadora. Passou a adquirir as terras contíguas aos condomínios Alphaville, direcionando-se cada vez mais para o norte e fragmentando o

Figura 103.
Propaganda de
Alphaville como
um investimento,
com o matemático
Oswald de Souza.
ALPHAVILLE, 2003a.



Nem a Albuquerque, Takaoka imaginava que o pacote desse tão certo!

ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3:

678 lotes vendidos em 10 dias.

Entre você também para a lista dos que fizeram o melhor negócio imobiliário de 1979.

Lotes a partir de 300m².
Descontos especiais durante o pré-lançamento.

Decida-se imediatamente.
A promoção de pré-lançamento termina no próximo dia 14.



Um empreendimento com a garantia da CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.
Rodovia Castelo Branco, km 23,5
Fones 429-2537 429-2577 Barueri, SP
Al. Santos, 222 São Paulo, SP
Fones 282-2311 282-4274 282-2842

Figura 104. Propaganda do Alphaville Residencial 3 destacando a lucratividade do empreendimento. *O Estado de São Paulo*, 10/05/1979.

É verdade. Já não existe um único lote à venda em Alphaville Residencial 3. Mas você não foi o único a chegar tarde. Há mais 400 na lista.

Por esse motivo a Albuquerque, Takaoka está antecipando em cinco meses o pré-lançamento de

ALPHAVILLE RESIDENCIAL 4

mantendo as excelentes condições anteriores de aquisição.

Lotes a partir de 300 m².

Prestações mensais de Cr\$ 5 456,20.

Preços de pré-lançamento.



Um empreendimento com a garantia da CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.
Rodovia Castelo Branco, km 23,5
Fones 429-2537 429-2577 Barueri, SP
Al. Santos, 222 São Paulo, SP
Fones 282-2311 282-4274 282-2842

Figura 105. Propaganda de lançamento do Alphaville Residencial 4. *O Estado de São Paulo*, 07/106/1979.

Centro Comercial Alphaville



Totalmente horizontal, como os mais sofisticados do mundo. Lazer, comércio e serviços em harmonia.

- Jardins, calçadas, praças.
- Esquema interno de segurança.
- Gratidão de fechamento.
- Estacionamento com 2.300 vagas.

Torne-se proprietário ao invés de pagar altos alugueis e taxas proibitivas.

SEGUNDA ETAPA. 80% VENDIDO.



Um empreendimento com a garantia da CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.
Rodovia Castelo Branco, km 23,5
Fones 429-2537 429-2577 Barueri, SP
Al. Santos, 222 São Paulo, SP
Fones 282-2311 282-4274 282-2842

Figura 106. Propaganda do Centro Comercial Alphaville. *O Estado de São Paulo*, 22/06/1980, p. 36.

NOSSA CAMPANHA DEVERIA SER INICIADA HOJE, MAS VAI MESMO É PARA O ARQUIVO.

Deveríamos anunciar neste espaço o lançamento do CENTRO DE APOIO 2 ALPHAVILLE um conjunto de lotes comerciais, totalmente vendido nos cinco dias de pré lançamento. Congratulações aos que chegaram na frente.



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.

Figura 107. Propaganda do Centro Comercial Alphaville 2. *O Estado de São Paulo*, 06/10/1983, p. 16.

Altos de Alphaville



Uma coleção de apenas 100 terrenos, dedicados à arte de viver, com a assinatura Albuquerque e Takaoka.

Depois do sucesso dos 6 Residenciais de Alphaville a Construtora Albuquerque, Takaoka faz o seu lançamento mais original: Altos de Alphaville. Uma coleção de apenas 100 terrenos, exclusivamente residenciais, idealizada para aquelas pessoas que vivem intimamente com o sucesso. Com uma localização muito particular, os Altos de Alphaville dominam a paisagem criada pela iniciativa e o arrojo de um projeto urbanístico sem precedentes, onde a qualidade e o detalhamento de suas características infra-estruturais oferecem um nível de conforto e segurança raro nas mais bem administradas cidades brasileiras. Se você dá valor à arte de viver, precisa conhecer de perto este empreendimento. Ele vai valorizar a sua vida.

Terrenos a partir de 750 m², financiados em até 24 meses com juros de apenas 12% ao ano, sem correção monetária. Acesso pela rodovia Castelo Branco, Km 23. Tels.: 421-1165 e 421-1167.



Um empreendimento com a garantia de valorização da CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.

Figura 108. Propaganda do residencial Altos de Alphaville. *O Estado de São Paulo*, 09/04/1983, p. 13.

território em frações menores e empreendendo novos loteamentos, lançados aos poucos, um a cada ano, como mostra o conjunto de propagandas apresentado a seguir e a tabela que consolida os empreendimentos da construtora realizados entre 1976 e 1994.

Tabela 10. Empreendimentos lançados em Alphaville pela *Construtora Albuquerque, Takaoka* (1976 - 1994).

NOME	ANO DE LANÇAMENTO	Nº DE LOTES	ÁREA DOS LOTES	MUNICÍPIO
Alphaville 1	1976	1210	A partir de 560 m ²	Barueri
Alphaville 2	1976	850		Barueri
Alphaville 3	1979	924	A partir de 300 m ²	Barueri
Alphaville 4	1979		A partir de 300 m ²	Barueri
Alphaville 5	1981		A partir de 360 m ²	Santana de Parnaíba
Centro de Apoio 1	1981	-	-	Santana de Parnaíba
Alphaville 6	1982			Santana de Parnaíba
Aldeia da Serra 1 – Morada dos Pássaros	1982			
Altos de Alphaville (Alphaville 8)	1983	106	A partir de 750 m ²	Santana de Parnaíba
Centro de Apoio 2	1983	-	-	Santana de Parnaíba
Alphaville 9	1984		A partir de 360 m ²	Santana de Parnaíba
Alphaville 0 – fase 1	1986		A partir de 560 m ²	Santana de Parnaíba
Alphaville 10	1987	650	A partir de 420 m ²	Santana de Parnaíba
Alphaville 0 – fase 2	1988		A partir de 560 m ²	
Aldeia da Serra	1988			
Alphaville 11	1989	665	Média de 500 m ²	Santana de Parnaíba
Alphaville 12	1990			
18 do Forte	1994			Santana de Parnaíba
18 do Forte Empresarial	1994			Santana de Parnaíba
Alpha Plus	1996		Média de 500 m ²	Santana de Parnaíba
Alpha Conde	1998	300		Santana de Parnaíba

A maioria dos condomínios construídos pela *Albuquerque, Takaoka* depois do Alphaville 4 ocupou terras de outra fazenda, a Bela Vista: o Alphaville 5, 6, 8 (Altos de Alphaville), 9 e 10, bem como dois Centros de Apoio, pequenos comércios locais ao longo da Avenida Alphaville (atual Yogyro Takaoka), avenida que conecta os diversos condomínios com a área central (CEMIC; PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA, 2007).

Uma questão que aflora dos documentos sobre/da empresa analisados neste primeiro período de sua atuação como urbanizadora é a

Alphaville 1
Alphaville 2
Alphaville 3
Alphaville 4
Alphaville 5

VENDIDO • VENDIDO • VENDIDO • VENDIDO • VENDIDO

A Albuquerque, Takaoka dá uma nova chance para quem ficou esperando Alphaville dar certo.

Em apenas 7 anos, Alphaville conseguiu superar todas as expectativas que cercavam seu lançamento. Transformou-se não só numa realidade, mas numa realidade de sucesso. O novo bairro, totalmente planejado, ganhou vida própria. E demonstrou que viver em segurança, longe da poluição e do barulho, é perfeitamente possível. Sem que para isso seja necessário abrir-se mão das vantagens que só uma cidade como São Paulo pode oferecer. Em Alphaville o planejamento deu certo. As suas modernas vias e acessos continuam desimpedidas, asfaltadas e iluminadas. Um completo Centro Comercial já começa a atender todas as necessidades imediatas de seus moradores. O Alphaville Tennis Club oferece diversas opções de lazer num ambiente altamente selecionado. E a infra-estrutura que serve de apoio a cada terreno se compara a das cidades mais bem urbanizadas do país. Estas são as razões, perfeitamente comprováveis, que justificam a opção de centenas de famílias por Alphaville. Somadas a um último e definitivo argumento: a crescente valorização de seus terrenos. Aproveite você também esta nova chance. Venha visitar AlphaVile 6. Terrenos exclusivos para moradia, financiados diretamente pela Construtora, em 30 meses, **sem correção monetária ou qualquer reajusto.** Um excelente negócio para você e um verdadeiro presente para sua família. Você não vai resistir à tentação de morar num lugar como este.

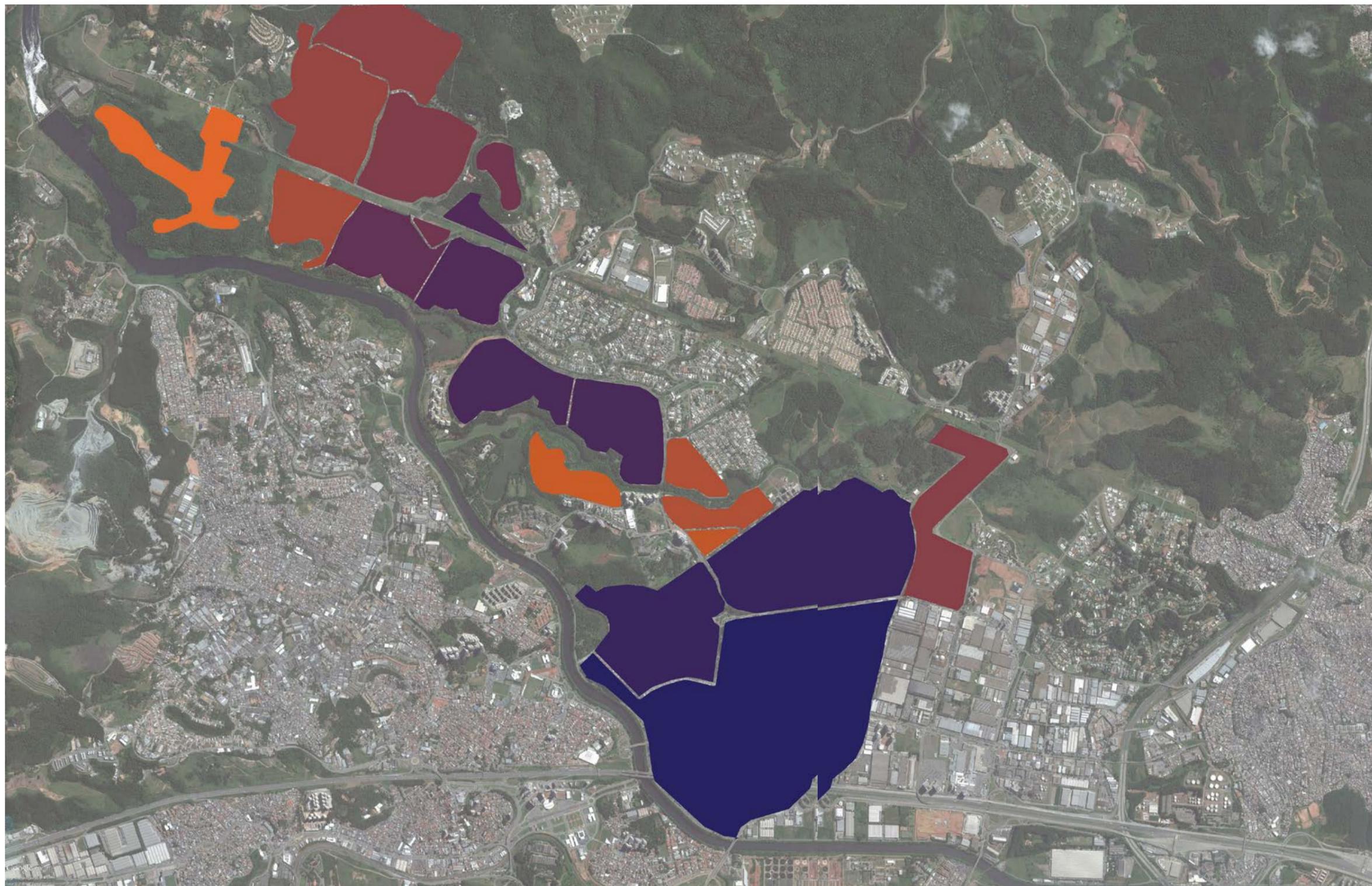
Termo de Garantia de Liquidez
 Use sua poupança sem susto. A Albuquerque, Takaoka garante a liquidez do seu terreno por 18 meses, caso você precise rescindir o Contrato de Compra e Venda. Você recebe de volta o valor já investido, sem qualquer desconto ou multa contratual, acrescido de juros e correção monetária, idênticos aos da Caderneta de Poupança.

Um empreendimento com a garantia de valorização
ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.

Alphaville 6

Informações e Vendas: Rodovia Castelo Branco Km. 23 - Tels.: 421-1165, 421-1167, 426-2794 e 426-2795

Figura 109. Propaganda do Alphaville 6. *O Estado de São Paulo*, 04/06/1982, p. 11.



- 1973 - Centro Industrial e Empresarial
- 1976 - Residencial 1
Residencial 2
- 1979 - Residencial 3
Residencial 4
- 1981 - Residencial 5
Centro de Apoio 1
- 1982 - Residencial 6
- 1983 - Residencial 8 (Altos de Alphaville)
Centro de Apoio 2
- 1984 - Residencial 9
- 1986 - Residencial 0
- 1987 - Residencial 10
- 1989 - Residencial 11
- 1990 - Residencial 12
- 1994 - Residencial 18 do Forte
18 do Forte Empresarial
- 1996 - Alpha Plus
- 1998 - Alpha Conde
- 2011 - Burle Marx

Figura 110.
Empreendimentos no
Alphaville Barueri -
Santana de Parnaíba
por ano de lançamento.
Fonte: Autora.

construção da ideia de Alphaville como uma produção integralmente realizada pela iniciativa privada, desde o planejamento, até a construção das redes de infraestrutura básicas, a gestão e a manutenção. Em diversos momentos, há no discurso da empresa, seja em suas propagandas, entrevistas de seus diretores ou textos institucionais, a reificação de uma “epopeia” conduzida pelo empresariado, que alcançou sucesso “prescindindo” do Estado. Porém, tal qual a *Garden City Pioneer Company*, a *Compañia Madrilaña de Urbanización* e a *Cia. City*, a *Construtora Albuquerque, Takaoka* atuou de forma empreendedora, mas sempre apoiada pelo Estado.

Naquele momento, ainda não havia sido promulgada a Lei nº 6766 de 1979, que viria a legislar sobre as obrigações do loteador, definindo, no artigo 18, que era de sua responsabilidade a “execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais” (BRASIL, 1979). No mesmo ano da promulgação desta lei, Takaoka palestra no XI Congresso Panamericano de Avaliações, onde apresenta sua “Solução viável” para os problemas urbanos, qual seja, “a iniciativa privada substituindo o poder público”:

(...) atuamos como catalisadores do desenvolvimento. Nos antecipamos aos poderes públicos e realizamos todas as melhorias necessárias, sem nenhum ônus para o Município, para o estado ou para a União. Todo o desenvolvimento urbano nas demais regiões te sido executado ou subsidiado pelos órgãos estatais. Para muito orgulho nosso, Alphaville teve todo o seu desenvolvimento executado integralmente pela iniciativa privada, além de ser um órgão subsidiador das demais regiões. Uma vez implantado, Alphaville começou a gerar impostos. O Imposto Predial, o Imposto Territorial e parte do ICM ali gerados passaram a reforçar a verba do município. **O município, por sua vez, nada precisa investir em Alphaville, porque tudo está pronto. Basta-lhe, apenas, providenciar a manutenção do que existe, executado por nós. [grifo nosso] (SACCHI, 2004, pp. 256-257).**

Em 1988, Takaoka reitera o argumento de que a iniciativa privada, com o exemplo de Alphaville, pode “subsidiar” o desenvolvimento urbano, na medida em que implementa infraestrutura em bairros que independem completamente dos investimentos públicos, enquanto “libera” o governo municipal para investir em outras localidades mais carentes.

No presente, estamos em cidade repleta de carências, as quais trouxeram como consequência o florescer das invasões de terras,

dos cortiços, das favelas... Mesmo chegando ao esforço máximo, o governo não consegue executar, em volume e prazo, programas suficientes para implantação das redes de água e de esgoto, de hospitais, escolas, lazer e outros recursos. Assim, de um lado fica a iniciativa privada, com seu campo de ação reduzido; de outro lado fica o governo vendo crescer a faixa populacional, que nem ele nem a iniciativa privada conseguem atender, em função da inviabilidade econômica. (...) É perfeitamente possível criar subsidiadores do desenvolvimento urbano, dentro do próprio desenvolvimento urbano. Um exemplo disso é Alphaville. Neste bairro a iniciativa privada se antecipou aos poderes públicos e implantou todas as melhorias. E, uma vez ocupado, Alphaville passou a gerar impostos para o Município, mas sem que o poder público precisasse despender verbas para aquele feito (TAKAOKA, 1988).

Entretanto, o discurso de que Alphaville é um bairro completamente construído pela iniciativa privada, autônomo em relação ao governo local, que não precisou “despender verbas” para que este “gerasse impostos”, ou seja, abrigasse atividades produtivas, é parcial, senão falacioso. Com efeito, a *Construtora Albuquerque, Takaoka*, juntamente com outras empresas urbanizadoras que atuavam na região de Alphaville, como a JUBRAN Engenharia e a Tamboré, realizaram construções importantes para o bairro, incluindo o primeiro viaduto de acesso a Alphaville e a estação de tratamento de água do Bacuri, construída em 1989 e doada à Sabesp em outubro de 1996. A ETA do Bacuri foi construída por ser condição sine qua non para a manutenção do processo de expansão do bairro Alphaville, sem a qual não seria possível empreender o Alphaville Residencial 11, dada a crise hídrica que a região oeste sofria na época (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1989a).

Contudo, a construção do bairro implicou em custos significativos para os municípios envolvidos, especialmente no que tange a expansão de redes de abastecimento de água, energia, telefones, transporte público e sistema viário. Se a construtora foi responsável pela execução das redes de infraestrutura iniciais, repassando este custo para seus consumidores, este “subsídio privado”, nas palavras de Yojiro Takaoka, não foi renovado permanentemente. Feitos e vendidos os loteamentos, repassada sua gestão às associações responsáveis, pouco permaneceu em funcionamento financiado pelo capital privado, e muito menos serviços, senão nenhum, pelo capital da construtora. As redes de infraestrutura foram repassadas ao estado, que também assumiu o serviço de coleta de lixo para além dos muros dos condomínios, oferta de rede de comunicação (naquele momento, ainda sobre domínio de empresas públicas, no caso, a Telesp), as linhas de transporte público e os custos da maior

A Telesp vai botar Alphaville, Lapa e Vila Mariana na linha.

Atenção. A Telesp informa que está abrindo seu plano de expansão para Alphaville, Lapa e Vila Mariana. E aproveita a carona para avisar que continua aceitando inscrições para outras áreas da cidade.

Alphaville

(Alphaville I e II, Centro Empresarial Alphaville e Jardim Saita Cecília). As inscrições podem ser feitas em qualquer loja da Telesp na Capital e Osasco. Na semana de 17 a 21 de janeiro, também na Al. Rio Negro, 530 - Alphaville, das 8:00 às 17:00 h.

Lapa

Prefixos: 260, 261, 831 e 832. As inscrições podem ser feitas em qualquer loja da Telesp na Capital e Osasco. Os primeiros inscritos serão atendidos em até 6 meses. Os demais, no prazo normal de 24 meses.

Vila Mariana

Prefixos: 544, 549, 570, 571 e 572. As inscrições podem ser feitas em qualquer loja da Telesp na Capital e Osasco.

Capital e Grande São Paulo

As inscrições para as áreas abaixo podem ser feitas em todas as lojas da Capital, inclusive Osasco.

Americinópolis
Anhangabaú: 227, 228, 229
Benjamin Constant: 239, 32, 34, 35, 36, 37
Campo Belo: 61, 240, 241, 531, 532, 542, 543
Consolação: 231, 255, 256, 257, 258, 259
Cotia: 493
Cumbica
Embu-Guaçu: 496
Granja Viana: 492
Itapevi: 426
Jandira: 427

Jaguari: 268, 269
Jareguá
Liberdade: 270, 278, 279
Palmeiras: 66, 67, 825, 826
Perdizes: 62, 65, 262, 263, 864
Santa Ifigênia: 220, 221, 222, 223
Santo Amaro: 246, 247, 521, 522, 523, 545, 548

Só Comercial
Barueri
Brás: 92, 93, 264, 291, 292

Campo Limpo
Ermelino Matarazzo: 206
Guarani: 216, 271, 918
Guarulhos: 208, 209, 913
Ipiranga: 63, 215, 272, 273, 274
Itapeçerica da Serra: 495
Penha: 217, 293, 294, 295, 296
Santana do Parnaíba: 424
São Miguel Paulista: 297
Tremembé: 203, 204 (só tronco)
Vila Gustavo: 201, 203

As lojas da Telesp estão abertas de 2ª a 6ª. feira, das 8 da manhã às 6 da tarde. Leve CIC, RG e, no caso de pessoa jurídica, CGC. Você também pode mandar alguém em seu lugar, com os seus documentos.

Em caso de dúvida, disque 104 seguido dos três primeiros algarismos do telefone utilizado.



Entre São Paulo e Barueri, os primeiros ônibus a álcool

A partir de agosto, quando começará a funcionar entre a estação Ponte Pequena do metrô e Barueri a primeira linha de ônibus movidos a álcool no País, será possível economizar — apenas nesse percurso de 36 quilômetros —, o equivalente a 620 bilhões de litros de óleo diesel por ano ou 270 milhões de dólares aos preços atuais.

Ontem, ao anunciar que a Empresa Auto Viação Urubupungá venceu a concorrência aberta para a exploração da linha, o presidente da EMTU, Oliver Hossepian Salles de Lima disse que a tarifa dos ônibus a álcool será igual à das linhas especiais da CMTC, incluindo a integração com o metrô na estação Ponte Pequena.

Os veículos que cobrirão a linha Ponte Pequena-Barueri terão caracte-

terísticas rodoviárias, com capacidade para 44 passageiros, uma única porta na parte dianteira e farão todo o percurso em vias expressas ou rodovias, atingindo Barueri pela rodovia Castelo Branco. Eles passarão pelo Conjunto Alphaville e, no município da Capital, tráfegarão pela marginal Tietê. A viagem deve demorar 50 minutos, com intervalos de 20 minutos entre cada partida.

Inicialmente, a linha pioneira de ônibus a álcool será operada por três veículos com motores movidos por esse combustível e outros três com óleo diesel, para que a Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos, juntamente com técnicos da Mercedes Benz, possa fazer uma comparação do desempenho operacional e uma avaliação do equipamento, para possível

aperfeiçoamento. Nesse mesmo período serão testados novos aditivos à base de óleos vegetais e outros equipamentos, como o motor ciclo-otto, que utiliza apenas o álcool hidratado, sem aditivos.

Salles de Lima disse ontem que o teste dos ônibus a álcool será feito inicialmente numa linha como Ponte Pequena-Barueri porque as linhas urbanas são "de muita responsabilidade. Mas — completou — se o sistema der certo, ele será adotado prioritariamente nas linhas urbanas". Nesse caso, os ônibus convencionais produzidos em série pela Mercedes Benz terão que sofrer apenas algumas alterações na regulação da bomba injetora para funcionar com álcool hidratado e aditivos desenvolvidos a partir do próprio álcool etílico ou de óleos vegetais.

Figura 111. Anúncio da Telesp de expansão da rede de telefones em Alphaville. *O Estado de São Paulo*, 16/01/1983.

parte da expansão futura das mesmas redes, como regulamentam as leis brasileiras para qualquer loteamento privado. Seleccionamos alguns anúncios e reportagens jornalísticas que relatam investimentos públicos para implantação e/ou expansão de serviços em Alphaville.

A empresa criou estratégias para garantir que as demandas por serviços e melhorias no bairro fossem amplamente divulgadas. A publicação do *Jornal de Alphaville* foi uma delas. Segundo Giorgia Marcucci, o jornal foi criado como um veículo de propaganda da construtora, para reduzir os gastos com jornais e revistas, e era distribuído gratuitamente para moradores do Alphaville, bem como para pessoas de outros bairros e cidades.

O jornal circulou entre 1978 e 1994 e Marcucci era a editora-chefe (MARCUCCI, 2015). Se nos primeiros anos o jornal era pequeno, um "tabloidezinho" nas palavras de Marcucci, posteriormente, ganhou maior importância como veículo de notícias do bairro, chegando à tiragem de 100 mil exemplares, aumentando seu potencial de noticiar problemas e demandas de Alphaville, gerando pressão social e política por soluções da parte do estado, do município e das concessionárias de serviços básicos.

Um dos exemplos desta pressão e do papel exercido pelo *Jornal de Alphaville* de ampliá-la ocorreu durante mais uma crise de abastecimento de água no bairro, agravada durante o verão de 1989 (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1989b). O jornal trazia a questão como matéria de capa, listando as obras necessárias, porém não realizadas, para sanar o problema na região: adutora de Vila Iracema/Carapicuíba; o pressurizador de Jaguará; e implantação de novas linhas principais e redimensionamento de tubulações em Alphaville.

O intenso tráfego de veículos no bairro e os constantes congestionamentos também figuraram entre as pautas propagadas pelo jornal, que noticiou, em 1994, que o Plano Diretor Viário de Barueri priorizaria Alphaville com obras importantes: reformulação da via marginal direita do rio Tietê até o encontro com a Avenida Alphaville (hoje, Av. Yogi Takaoka); via ligando a Av. Alphaville à Av. Piracema, no bairro Tamboré; e túnel no final da Alameda Rio Negro (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1994).



Figura 112. Capa do Jornal de Alphaville de março de 1991. Fonte: (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1991).



Figura 113. Jornal de Alphaville. (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1989b).

De fato, a pressão por soluções para os congestionamentos nas principais avenidas do bairro culminaram em várias obras viárias financiadas pelo município, como o túnel de Alphaville, localizado na Alameda Araguaia, no cruzamento com a Avenida Rio Negro, facilitando a conexão entre Alphaville e Tamboré, finalizado em 1996 e anunciado com alarde pelo Jornal Alphaville.

A eleição de moradores e empresários locais como vereadores nas Câmaras Municipais de Barueri e Santana do Parnaíba também demonstra que a população local se organizou a fim de ter representantes defendendo seus interesses nas instâncias políticas, como anunciou o Jornal de Alphaville de outubro de 1996.

Não argumentamos que exista um desvio de conduta na organização social dos moradores de Alphaville em demandarem melhorias para seu bairro, reivindicações que são absolutamente legítimas, assim como é legítimo o movimento político que elegeu representantes do bairro para as Câmaras de Vereadores. Nosso intento é desconstruir o discurso, amplamente reverberado pela empresa, de que a urbanização privada foi (e continua sendo) autofinanciada e que, portanto, não implicou em gastos públicos. A construção de uma “cidade privada” nunca se realizou completamente, pois a iniciativa privada se retirou dos empreendimentos depois que estes foram completamente (ou satisfatoriamente) comercializados. A empresa desenvolveu apenas a infraestrutura necessária para que seus novos empreendimentos fossem atrativos e minimamente viáveis, especialmente porque não houve, por parte do poder público, a definição de outras exigências e contrapartidas. Reconhecer os gastos futuros implicados na implantação de empreendimentos semelhantes é fundamental para que prefeituras e gestores públicos possam definir os termos, condições e contrapartidas a serem exigidos das empresas urbanizadoras, minimizando as externalidades que advirão de mais um movimento de expansão urbana.

No início dos anos 1980, os donos das terras contíguas ao Alphaville iniciaram a implantação de projetos semelhantes, estimulados pela experiência bastante lucrativa da *Albuquerque, Takaoka*, e aproveitando-se da sua consolidação como opção de investimento para o empresariado e para potenciais moradores. Assim, surgiram o Centro Industrial Jubran e o empreendimento Tamboré, sendo que o último, assim como Alphaville, incluiu um centro industrial e



Figura 114. Jornal de Alphaville, 1994. (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1994).

empresarial, o Centro Administrativo Financeiro Tamboré, lançado em 1984, e um conjunto de condomínios residenciais construídos em etapas, o Sistema Residencial São Paulo, lançado em 1988. Este teve projeto paisagismo de Burlle Marx e projeto urbanístico de Jaime Lerner, então ex-prefeito de Curitiba, que explicava os princípios do Tamboré em reportagem ao jornal *O Estado de São Paulo*, em 31 de agosto de 1988, um dia após o lançamento:

Tamboré atenderá aos condomínios próximos, como Alphaville, projetados sem preocupação com a cultura e o lazer dos moradores. (...) Os automóveis ficarão nas garagens, pois os moradores terão dois pontos de embarque para o hover-craft, um barco que levará 20 minutos para deixá-los nas principais regiões das marginais do Tietê e Pinheiros. Uma linha especial de trem ligará os condomínios à estação da Barra Funda. (“Tamboré será cidade do futuro”, 1988).

A concorrência com outras empresas urbanizadoras, particularmente com a Tamboré, aumentou o número de empreendimentos ofertados na área, apresentando produtos semelhantes e a preços muito inferiores, impactando os lucros da construtora, que há anos mantinha certo monopólio no mercado imobiliário da região. A propaganda do Sistema Residencial São Paulo da empreendedora Tamboré anuncia: “Para você comparar, os lotes de Alphaville estão sendo comercializados entre 18 e 25 OTN por m² à vista. Nesta 1ª fase, estamos oferecendo lotes entre 8 e 15 OTN por m²”.



Figura 115. Reportagem sobre a construção de um túnel em Alphaville. Jornal de Alphaville, 07/1996, p.4.



Figura 116. Jornal de Alphaville, outubro de 1996. (JORNAL DE ALPHAVILLE, 1996)

A concorrência impulsionou a empresa a ampliar seus mercados, procurando outras cidades onde pudesse implementar modelo semelhante de urbanização com menor concorrência. Também colaboraram para esta decisão a escassez de terras disponíveis e baratas no entorno de Alphaville, que não tinha mais como expandir a preços competitivos.

Durante quase 20 anos, entre 1976 e 1994, a *Albuquerque, Takaoka* reproduziu o mesmo modelo de condomínio, na mesma área de atuação, com lucro alimentado pela consolidação da marca “Alphaville” e de um *modus operandi* forjado pela prática da sua ação urbanizadora, mas também por suas fases anteriores, e que será “aprimorado” nas fases a seguir. Em 9 de outubro de 1994, Yojiro Takaoka morreu em consequência de doença cardíaca. Segundo depoimento de um de seus filhos, Marcelo Takaoka, a relação entre Yojiro e Renato Albuquerque já estava abalada e havia discussões e discordâncias crescentes entre eles, apesar do bom andamento dos negócios (SACCHI, 2004, p.369). Com a morte de Yojiro, a *Construtora Albuquerque, Takaoka* foi fechada, e Renato Albuquerque fundou a *Alphaville Urbanismo S.A.* em sociedade com Nuno Lopes Alves, empreendedor português com quem Albuquerque desenvolvera parcerias anteriores, construindo dois condomínios residenciais fechados em Portugal³⁸. Iniciava-se, assim, uma nova fase de atuação da empresa, que decide expandir seu modelo para outras cidades brasileiras.

³⁸ Antes mesmo da morte de Takaoka e do encerramento da *Construtora Albuquerque, Takaoka*, Renato Albuquerque já tinha uma sociedade com o português Nuno Lopes. Fora da construtora, eles planejaram e construíram o condomínio Quinta da Beloura, na cidade de Sintra, cuja primeira fase foi inaugurada em 1994. Em 1996, lançaram a segunda fase deste empreendimento, e em 2001 lançaram o Quinta dos Alcoutins, na cidade de Lisboa (ALPHAVILLE, 2003b).

Para A Sua Família, Por Exemplo.

A sua família, por exemplo, precisa conhecer de perto este projeto de casa criado exclusivamente para o primeiro bairro de Tamboré, o Sistema Residencial São Paulo. Além dele, outros sete projetos estão à sua disposição. Todos executados pelos melhores arquitetos da atualidade. Com certeza, entre eles existirá aquele que corresponderá ao sonho de sua família. Mas, se você preferir, poderá também realizar o projeto de seus sonhos com o profissional de sua escolha.



Participe do lançamento, beneficiando-se do menor preço por m² da região da Castello Branco. Para você comparar, os lotes de Alphaville estão sendo comercializados entre 18 e 25 OTN o m², a vista. Nesta 1ª fase estamos oferecendo lotes com preços entre 8 e 15 OTN o m².

Preço total do lote com 1.800m²: 12.000 OTN
 Entrada 1.200 OTN
 30.60 dias 600 OTN
 Saldo facilitado em 27 meses de 350 OTN, permitindo, assim, o início imediato da construção de sua casa.



Sistema Residencial São Paulo

Lotes De 1.500 A 2.500 m²

Com uma área de 1.800.000 m² o Sistema Residencial São Paulo é o primeiro bairro de Tamboré. Com água, luz, (1045 luminárias de mercúrio), galerias, 33 km de avenidas e alamedas asfaltadas, telefones, portarias com sistema de interfone, proporcionando ainda a possibilidade de comunicação entre as residências, TV a cabo e antena parabólica, o Sistema Residencial São Paulo está pronto para receber os primeiros habitantes do Terceiro Milênio.

Tecnologia Garantindo A Segurança De Sua Família.

No Sistema Residencial São Paulo tudo foi

planejado. Cercado por um muro com 3,30 metros de altura e 6 km de extensão, possui apenas dois acessos: as portarias social e de serviço. O seu sistema de segurança é eficiente e moderno, dotado da mais alta tecnologia. Para se ter uma idéia, sob controle computadorizado, todos os veículos que se aproximarem das portarias, estarão sendo gravados em vídeo tape. Assim você poderá identificar o visitante no monitor de sua residência autorizando ou não a sua entrada. Um sistema de ronda eletrônica com equipamentos estrategicamente espalhados pelo empreendimento, dará total apoio à equipe de vigias que circulará 24 horas por dia. E cada morador possuirá ainda um código que deverá ser digitado na entrada, liberando o seu acesso.

LAZER, ESPORTE, ECOLOGIA E EDUCAÇÃO: Qualidade De Vida Em Primeiro Lugar.

No Sistema Residencial São Paulo o lazer foi planejado para oferecer o mais alto convívio social, através de pontos de encontro, onde os moradores poderão chegar a pé ou de bicicleta. São quadras de tênis, quadras poliesportivas, playgrounds ecológicos, pista de skate. Tudo rodeado pela mais bela visão do verde, enriquecida pelos jardins do paisagista Burtel Marx. Assim é o Sistema Residencial São Paulo, em Tamboré, onde tudo foi planejado para permitir o máximo em qualidade de vida para a sua família, com diversificado comércio ao redor e alguns dos mais qualificados colégios de São Paulo, já instalados na região. O Sistema Residencial São

Paulo significa muito mais que um excelente negócio. É a Vida no Terceiro Milênio, começando hoje.

Decida-se. Esta é sua oportunidade de participar de um futuro grandioso.

O Sistema Residencial São Paulo apresenta a mesma qualidade de vida dos bairros tradicionais de São Paulo (Chácara Flora, Jardim América, Jardim Europa, Cidade Jardim).

Lá estão áreas verdes que nunca serão reduzidas. Jardins que se interligam, a "casa solta", livre no meio do terreno em função de grandes recuos, a topografia diferenciada trazendo a natureza para dentro de sua casa.

O Sistema Residencial São Paulo é qualidade de vida, totalmente garantida para sua família.

Esta é a sua oportunidade de participar deste futuro grandioso.



FERNANDEZ MERA

Imobiliária

Rodovia Pres. Castello Branco, Km 21 (antes de Alphaville)



Rodovia Pres. Castello Branco, km 21 (antes de Alphaville).

Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda. Zona Sul: Rua Colômbia, 635 - Jardim América - Fone 881-6766 • Zona Norte: Rua Voluntários da Pátria, 4043 - Santana - Fone 290-7999

Figura 117. Propaganda do Sistema Residencial São Paulo - Tamboré. O Estado de São Paulo, 09/10/1988.

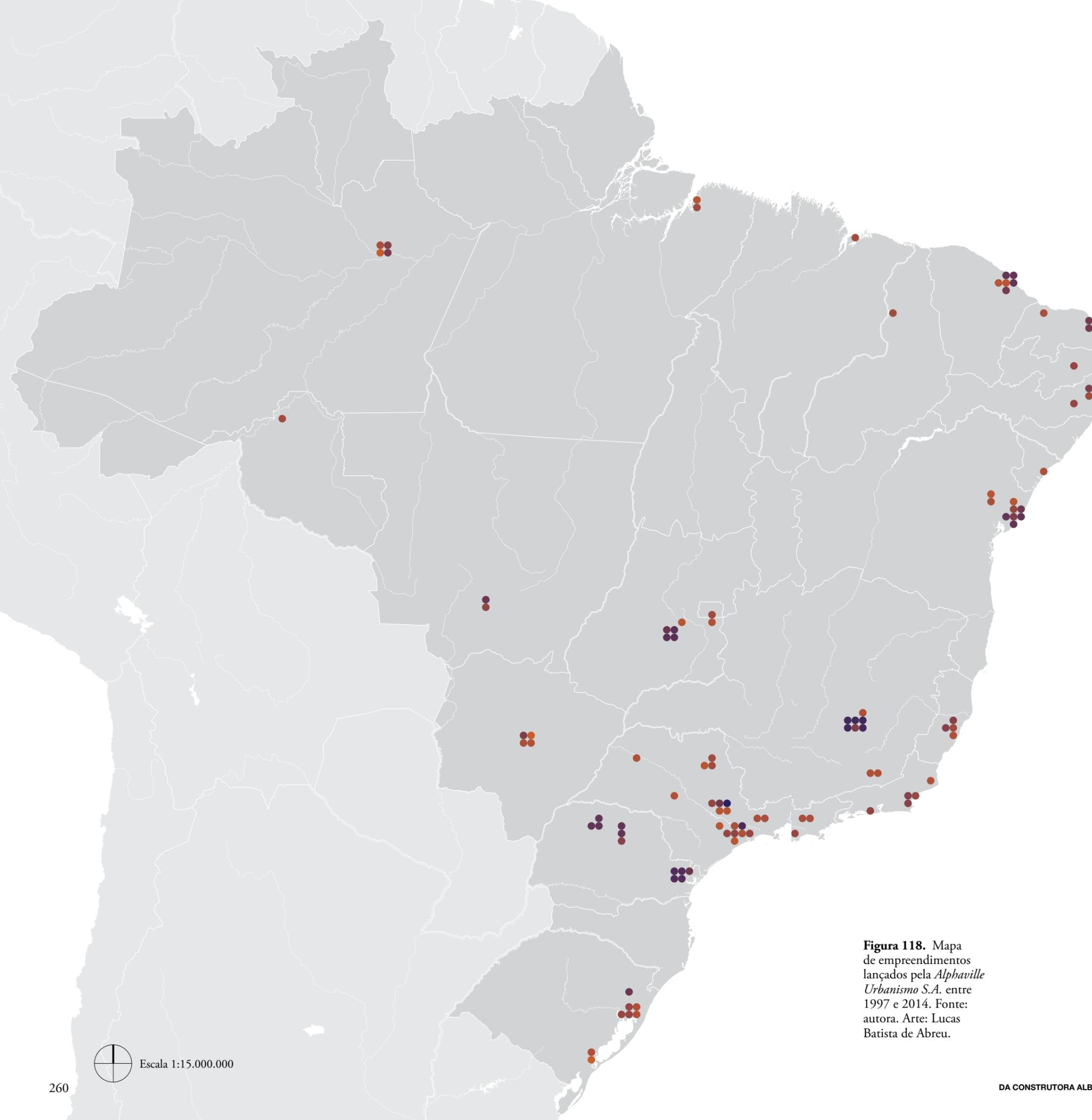
Mais do Mesmo: Expansão e Reprodução de um Modelo Simplificado - 1995 - 2010

A fase de expansão da empresa inicia-se em 1995 e perdura até o ano de 2010. Neste período, a empresa desenvolveu 48 novos empreendimentos, em 30 cidades. O Alphaville Campinas foi o primeiro empreendimento da *Alphaville Urbanismo S.A.*, lançado em 1997. Em 2000, foi lançado o Alphaville Graciosa, em Pinhais, região metropolitana de Curitiba - PR; em 2001, o Alphaville Flamboyant, em Goiânia - GO; em 2002, o Alphaville Salvador - BA. Diversos outros empreendimentos se sucederam, com uma intensificação do número de lançamentos a partir de 2006, ano em que a construtora Gafisa S.A. adquiriu 60% das ações da Alphaville com o compromisso de adquirir os outros 40% em duas etapas, em cinco anos (OSCAR, 2012; WILLER, 2015).

A fase de expansão não se constitui como uma mera ampliação territorial da ação da empresa, que passou a reproduzir um modelo de urbanização já estabelecido. Mais que isso, neste período a empresa transformou sua estratégia empresarial: ao mesmo tempo em que manteve algumas de suas práticas, aplicou um modelo resumido e simplificado do que desenvolvera anteriormente, enquanto elaborou novas estratégias. Analisaremos estas três práticas para descrever o *modus operandi* da *Alphaville Urbanismo S.A.*.

Dentre as práticas mantidas, a principal e mais notória é a manutenção da localização periférica de seus empreendimentos, sempre situados em áreas de expansão urbana, áreas estas que muitas vezes eram consideradas rurais pela legislação municipal até o momento em que a empresa e seus parceiros decidiram iniciar um novo negócio e propuseram a alteração de uso do solo às prefeituras. É nas franjas urbanas que a empresa encontra grandes glebas a preços baixos para empreender, e é na transformação de terras rurais em urbanas que ela e seus parceiros maximizam seus lucros, ampliando a dispersão urbana.

Outra prática mantida é a organização de associações de moradores para cada condomínio, que permanecem responsáveis pela gestão dos empreendimentos e pela preservação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela empresa por meio de departamentos de engenharia e arquitetura responsáveis pela "pré-aprovação" dos projetos de construção



LEGENDA

- 1997 Campinas
- 1998 Lagoa dos Ingleses – Res. Inconfidentes
Lagoa dos Ingleses – Res. Real
Lagoa dos Ingleses – Res. das Árvores
Lagoa dos Ingleses – Res. das Minas
Lagoa dos Ingleses – Res. das Flores
- 1999 Conde
- 2000 Graciosa – Res. Iguaçu
Graciosa – Res. Parati
Graciosa – Res. Andorinhas
Graciosa – Res. das Araucárias
- 2001 Flamboyant – Res. Cruzeiro do Sul
Flamboyant – Res. dos Ipês
Flamboyant – Res. Goiás
- 2002 Fortaleza – Res. Pacoti
Fortaleza – Res. das Dunas
Fortaleza – Res. Iracema
Londrina – Res. dos Jacarandás
Londrina – Res. das Imbuías
Maringá – Res. Ingá
Maringá – Res. Ivaí
Maringá – Res. Tupinambá
Salvador – Res. Itapuã
Salvador – Res. Itaparica
Salvador – Res. Estrela do Mar
- 2003 Cuiabá – Res. 1
Flamboyant – Res. Araguaia
Gramado
Pinheiros
- 2004 D. Pedro – Res. 1
Litoral Norte – Res. 1
- 2005 Eusébio
Manaus – Res. 1
Natal – Res. Catuana
Natal – Res. Pium
- 2006 Campo Grande – Res. 1
Francisco Brennand
Lagoa dos Ingleses – Res. dos Pássaros
Salvador 2
- 2007 Londrina – Res. das Aroeiras
Manaus – Res. 2
Rio Costa do Sol – Res. 1
Rio Costa do Sol – Res. 2
Jacuhy – Res. 1
Jacuhy – Res. 2
- 2008 Barra da Tijuca
Cuiabá – Res. 2
João Pessoa
Nova Esplanada – Res. 1
- 2009 Campina Grande
Caruaru
Granja Viana
Litoral Norte – Res. 2
Nova Esplanada – Res. 2
Piracicaba
Porto Alegre – Res. Lombardia
Porto Alegre – Res. Toscana
Porto Alegre – Res. Vêneto
Rio Costa do Sol – Res. 3
- 2010 Araçagy
Belém – Res. 1
Brasília – Res. 1
Pernambuco – Res. 1
Porto Velho
Ribeirão Preto – Res. 1
Ribeirão Preto – Res. 2
Teresina
Jacuhy – Res. 3
- 2011 Burle Marx
Campo Grande – Res. 2
Feira de Santana – Res. 1
Manaus – Res. 3
Mossoró
Pernambuco – Res. 2
São José dos Campos – Res. 1
São José dos Campos – Res. 2
- 2012 Araçatuba
Bauru
Brasília – Res. 2
Campo Grande – Res. 3
Campos
Gravatá – Res. 1
Gravatá – Res. 2
Juiz de Fora – Res. 1
Juiz de Fora – Res. 2
Minas Gerais
Nova Esplanada – Res. 3
Pelotas – Res. 1
Sergipe
Jacuhy – Res. 4
- 2013 Anápolis
Belém – Res. 2
Castello
Ceará – Res. 1
Ceará – Res. 2
D. Pedro – Res. 2
D. Pedro – Res. 3
Feira de Santana – Res. 2
Litoral Norte – Res. 3
Nova Esplanada – Res. 4
Ribeirão Preto – Res. 3
- 2014 Campo Grande – Res. 4
Manaus – Res. 4
Paraíba

Figura 118. Mapa de empreendimentos lançados pela *Alphaville Urbanismo S.A.* entre 1997 e 2014. Fonte: autora. Arte: Lucas Batista de Abreu.

e reforma antes destes serem aprovados pelas prefeituras. Para Alphaville, esta é uma estratégia de “autogestão”, como anuncia em seu *website*:

A autogestão garante o padrão Alphaville nos empreendimentos. Mantida pelos proprietários, a Associação Alphaville é responsável pela contratação de pessoal, manutenção física, segurança e administração do clube. A formação da diretoria ocorre por meio de eleições realizadas a cada dois anos. A associação também é responsável pela fiscalização das normas construtivas e de ocupação repassadas pela Alphaville, com o objetivo de manter a excelência urbanística dos empreendimentos (ALPHAVILLE, 2016).

Em nossa interpretação, é uma articulada (e barata) estratégia de manutenção dos padrões urbanísticos que caracterizam o modelo urbanístico definido pela empresa, garantindo que todos os empreendimentos continuem servindo como plataforma de propaganda para projetos futuros.

Dentre as práticas transformadas, argumentamos que os empreendimentos da fase de expansão de Alphaville são um modelo simplificado da fase anterior da empresa. Isso porque esses empreendimentos não abarcaram a complexidade da experiência do Alphaville Barueri – Santana do Parnaíba, não apenas por incorporarem áreas muito menores, mas principalmente por não incluírem a diversidade de usos e propósitos lá presentes, desde o início.

Os novos empreendimentos têm áreas majoritariamente residenciais, cotejadas com pequenos conjuntos comerciais de caráter local, que não mais se articulam com as demandas econômicas das cidades onde se instalam. Não há mais o propósito de desenvolver centros industriais e/ou comerciais que dinamizem a economia municipal, criando novas centralidades produtoras de renda, emprego e impostos. As cidades-dormitório como problema de urbanização e a articulação com as diretrizes do planejamento regional saíram da pauta da empresa, muito antes de 1994, como mostramos. Afinal, o produto “condomínio horizontal” se mostrou extremamente rentável e muito menos complexo do que a proposta inicial do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, apesar de a empresa continuar apresentando os números de arrecadação fiscal decorrentes do Alphaville alcançados pela prefeitura de Barueri como carro-chefe da propaganda aos prefeitos, potenciais parceiros e compradores. No sítio virtual da empresa, lê-se:

Com mais de 40 anos de atuação, o tipo de desenvolvimento proposto pela Alphaville é ilustrado pelo sucesso em Barueri, seu

primeiro empreendimento. Com mais de 3 milhões de metros quadrados de área, o local inclui escolas, shopping centers, supermercados, edifícios comerciais e serviços que garantem a conveniência dos moradores. Barueri é um exemplo do conceito de núcleo urbano da Alphaville Urbanismo. 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 (ALPHAVILLE 2016).

Em um de seus livros-propaganda, a empresa afirma:

Além de oferecer uma qualidade de vida diferenciada e uma opção segura e rentável de investimento, cada Alphaville transforma a economia de cidades inteiras, estabelecendo-se como pólo gerador de desenvolvimento (ALPHAVILLE, 2003b, p. 7).

O novo modelo resumido baseou-se em uma tríade: moradia, lazer e conveniência. Moradia, dentro do condomínio. Lazer oferecido por um equipamento interno ao condomínio, normalmente um clube, de uso exclusivo para os moradores, estratégia diretamente derivada da experiência do Alphaville Tennis Club, agora repetida para cada empreendimento. Conveniência oferecida pelo Alpha Mall, pequeno centro comercial na área externa do condomínio com serviços e comércio básico, no intuito de garantir o mínimo de autonomia aos moradores, um arremedo do grande centro industrial e empresarial do Alphaville original.

Dentre as práticas novas, destacamos o estabelecimento de parcerias com proprietários de terras locais (ALPHAVILLE, 2014). Os parceiros entram no negócio com as terras e recebem um determinado número de lotes, cerca de 30% do total de lotes a depender de avaliação da empresa, como retorno financeiro. Esta estratégia ampliou a permeabilidade da Alphaville para muitas regiões do país, pois vários parceiros procuraram a empresa diretamente para oferecer suas terras, antes mesmo da Alphaville demonstrar interesse em empreender novos loteamentos em certas cidades. A eficácia da estratégia de parceria também reverberou na linha de propaganda da empresa, que passou a divulgar depoimentos de parceiros sobre as vantagens do negócio em seus livros (ALPHAVILLE, 2003b).

Outra nova estratégia da empresa foi diminuir o tamanho de cada condomínio em comparação àqueles desenvolvidos em Barueri e Santana do Parnaíba, que chegavam a ter mais de mil lotes cada. Este número foi drasticamente reduzido, para uma média de 380 lotes por

condomínio (ver Anexo III). Ao mesmo tempo em que modificou o porte dos condomínios, a empresa lançou mão da mesma estratégia aplicada entre 1976 e 1994 naquela região, realizando lançamentos graduais, dividindo a mesma gleba em duas, três ou quatro partes correspondentes a condomínios menores, colocados à venda em fases diferentes. Isto permitiu a empresa se adequar às flutuações de preço e demanda do mercado imobiliário de cada cidade, lançando empreendimentos conforme a procura, reduzindo os estoques de lotes à venda e garantindo maior valorização de seus produtos, em uma clara estratégia de especulação imobiliária das terras que a empresa já possui.

Da terceirização do projeto à industrialização do urbanismo

O escritório de Renato Pestana e José Pinto havia projetado todos os condomínios empreendidos pela *Albuquerque, Takaoka* até 1994. Porém, a relação entre Pestana e Renato Albuquerque havia se desgastado, e quando da extinção da construtora e fundação da *Alphaville Urbanismo S.A.*, a nova empresa passou a contratar outros escritórios para desenvolver os projetos urbanísticos (PESTANA, 2015).

O projeto do Alphaville Campinas foi desenvolvido pela empresa PRATEC, escritório de engenharia e arquitetura localizado na mesma cidade. Os projetos dos empreendimentos Alphaville Salvador, Lagoa dos Ingleses (Nova Lima – MG) e Flamboyant (Goiânia – GO) foram desenvolvidos pelos escritórios norte-americanos SWA Group e ARLA Studios, sendo que a PRATEC também colaborou no projeto para Lagoa dos Ingleses. Em 1997, o escritório Alfred Willer Arquitetura e Planejamento foi contratado para projetar o empreendimento Alphaville Graciosa e finalizar os projetos do Flamboyant e de Salvador. Travava-se, então, uma parceria frutífera e o escritório passaria a desenvolver todos os projetos da empresa daí em diante.

Neste momento, dois personagens são centrais na organização de Alphaville em relação aos projetos urbanísticos dos seus empreendimentos: os arquitetos urbanistas Mara Regina Paludo e Marcelo Renaux Willer. Formados na Universidade Federal do Paraná em meados dos anos 1980, Mara e Marcelo foram professores efetivos na mesma faculdade de 1993 até aproximadamente o ano

2000. Marcelo Willer é filho de Alfred Willer, também arquiteto pela UFPR em 1965 e professor na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPR entre 1972 e 1992. Ao final de sua carreira acadêmica, em 1990, Alfred Willer fundou o escritório Alfred Willer Arquitetura e Planejamento, do qual seu filho e nora eram sócios.

Em 2000, a Alphaville criou uma Diretoria de Projetos, para a qual convidou Marcelo Willer para diretor. Willer saiu da frente de desenvolvimento de projetos urbanísticos, que foi completamente assumida por sua esposa. Para tanto, a Willer Arquitetos Associados abriu uma filial em São Paulo, majoritariamente voltada aos projetos para a Alphaville Urbanismo (WILLER, 2015).

A compra parcial da Alphaville pela Gafisa em 2006 retirou o controle da empresa de Renato Albuquerque e Nuno Lopes, mas ambos permaneceram no conselho da empresa, com forte influência devido à parcela significativa de ações que mantinham³⁹. A compra da Gafisa implicou em uma mudança da empresa em relação aos projetos urbanísticos, como relata Marcelo Willer: “começaram a enxergar um risco de depender só de um fornecedor de projetos urbanísticos que dominava todo o knowhow”. Para solucionar a questão, a Alphaville propôs que Mara Paludo organizasse uma equipe interna de arquitetos para o desenvolvimento dos projetos, equipe que também foi treinada por ela por quase um ano. Segundo Willer, Mara “tinha que vir, toda semana, que fazer uma reunião de discussão dos projetos e viajar com eles pra ver todas as áreas e tal. Então, em final de 2008, começo de 2009, a gente tinha uma unidade funcionando aqui plenamente” (WILLER, 2015).

³⁹ A compra pela Gafisa dos próximos 20% de ações só ocorreria em 2010, pelo valor de R\$ 126,5 milhões devido à grande valorização das ações da empresa neste íterim. Em 2012, quando ocorreria a compra da última parte da empresa, houve grande divergência entre Albuquerque, Nuno e a Gafisa quanto ao valor total da empresa, o que levou a querela a uma câmara de arbitragem negocial. Por fim, a Alphaville foi avaliada em **R\$ 1,9 bilhão**, e a venda das ações rendeu mais **R\$ 383 milhões** a Albuquerque e Lopes (OSCAR, 2012); (ISTO É DINHEIRO, 2012). Em 2013, a Gafisa vendeu 70% de Alphaville para o fundo de investimentos formado pelos bancos Blackstone e Pátria por **1,4 bilhão**, ou seja, as ações da empresa não pararam de se valorizar vertiginosamente em nenhum momento, desde 2006. De acordo com esses números, em 2006, a Alphaville Urbanismo valia R\$ 336,2 milhões; em 2010, R\$ 632,5 milhões; em 2012, R\$ 1.9 bilhão; em 2013, R\$ 2 bilhões. Entre 2006 e 2010, o valor da empresa mais que quintuplicou.

Com a criação do núcleo de projetos, a empresa modificou sua relação com os projetos urbanísticos, passando a desenvolver os estudos preliminares (chamados de projetos conceituais) dentro da empresa, com equipe específica, enquanto os projetos executivos permaneceram sendo desenvolvidos pela Willer Arquitetos Associados, sob coordenação de Mara Paludo⁴⁰. No entanto, esta mudança não reverberou nos projetos que, no que tange ao desenho urbano, não tiveram seus princípios básicos, premissas de projeto e parâmetros urbanísticos alterados, permanecendo profundamente semelhantes entre si. As diferenças se dão muito mais pelo formato da gleba e, eventualmente, pela presença de elementos naturais marcantes, como corpos d'água ou aglomerações de vegetação.

Entretanto, a semelhança quase siamesa entre os projetos não pode ser explicada somente pela permanência da coordenação de desenvolvimento de projetos com a mesma arquiteta e equipe. Mais que isso, é notório o desenvolvimento de um **modelo de urbanização**, com princípios e parâmetros pré-definidos pela empresa, que se relacionam muito mais a suas demandas do que às necessidades ou especificidades locais e que se expressam na configuração dos projetos de forma cada vez mais legível, como mostra a análise dos empreendimentos. Análise que, é importante destacar, tem um caráter intencionalmente generalista, procurando apontar características e práticas afins entre os diversos empreendimentos realizados no período em questão. Assim, não objetiva-se realizar análises aprofundadas e específicas de cada caso, de cada cidade onde a *Alphaville Urbanismo S.A.* construiu seus produtos; ao contrário, privilegiou-se uma leitura ampla e de grande escala, baseada na comparação dos projetos, sua consolidação e as estratégias de expansão da atuação da empresa.

O primeiro empreendimento realizado fora dos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba foi o Alphaville Campinas - SP, lançado em 1997, formado por um único grande condomínio parcialmente cercado por lotes comerciais integrados ao entorno. O empreendimento, com

⁴⁰ Depois do falecimento de Mara em 13 de setembro de 2010, a arquiteta urbanista Rosângela Biaobock, membro de sua equipe da Willer Arquitetos Associados em Curitiba, criou outra empresa, a Ideia Urbana, que permanece realizando os projetos executivos para a Alphaville.

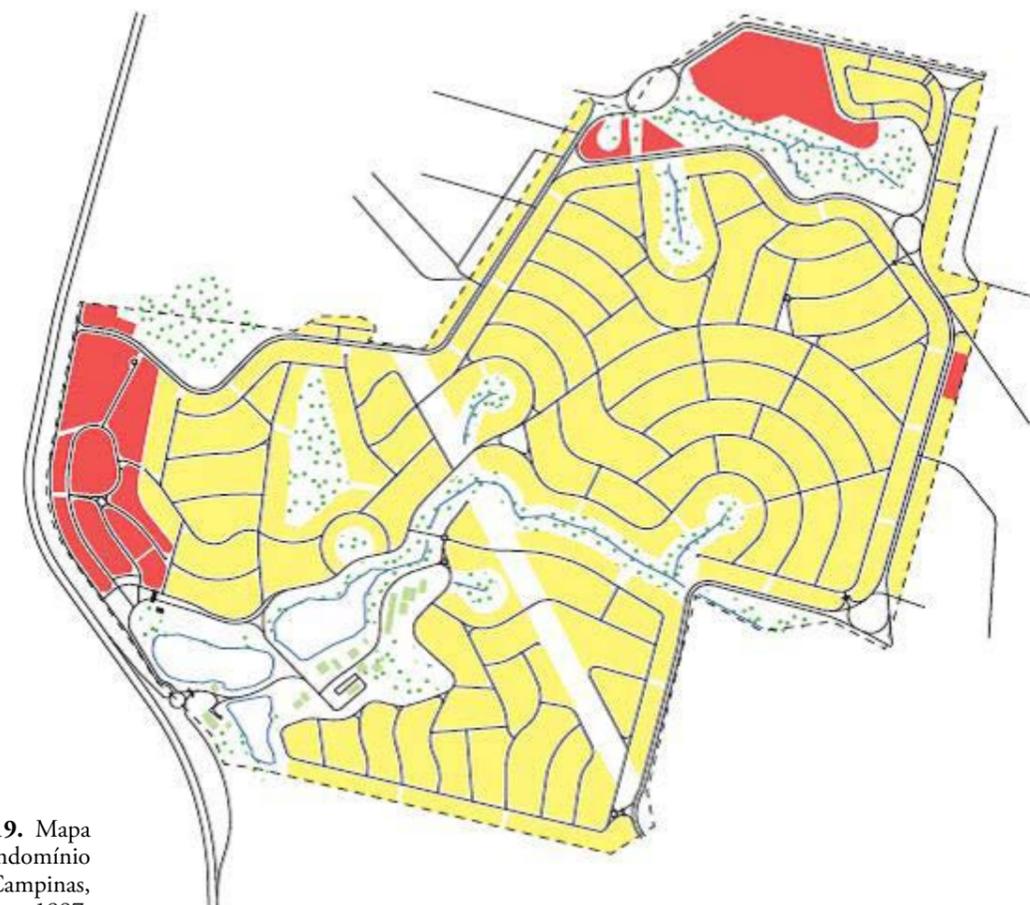


Figura 119. Mapa do Condomínio Alphaville Campinas, lançado em 1997.

1.660 lotes, entre comerciais e residenciais, possui diversas ligações viárias com a malha urbana existente, sendo uma principal pela rodovia e ao menos outras 15 ligações pelos bairros vizinhos. Apesar de formar um “enclave” único, o condomínio possui três portarias em funcionamento e duas desativadas, diferentemente dos condomínios anteriores que sempre mantiveram uma única portaria de acesso.

O empreendimento seguinte, o Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, foi realizado em parceria com uma empresa criada especificamente para conduzir a urbanização e incorporação do empreendimento, a Lagoa dos Ingleses Urbanismo S.A., presidida pelo empresário da construção civil Augusto Martinez de Almeida, em 4,3 milhões de metros quadrados que pertenciam a Minerações Brasileiras Reunidas S.A. (ALPHAVILLE, 2000). Este empreendimento de grande porte abarcou mais elementos da experiência anterior da *Albuquerque, Takaoka*, dado que o projeto

incluiu uma grande gleba destinada a comércio, serviços e habitação multifamiliar, similar ao Centro Industrial e Empresarial Alphaville em Barueri, mas em dimensões menores. No entanto, os condomínios residenciais foram modificados, passando a ser divididos em 6 conjuntos de menor porte, com aproximadamente 300 lotes, e com acessos únicos.

A partir do Alphaville Graciosa outra característica se tornou comum a todos os empreendimentos: a padronização do tamanho do lote, que vai refletir também na largura do quarteirão e na configuração geral dos empreendimentos. Ao contrário do discurso de adaptação local, os empreendimentos vão seguir uma mesma linha de produção: condomínios, frequentemente múltiplos, de aproximadamente 300 lotes residenciais unifamiliares, cada lote com aproximadamente 400 metros quadrados; quarteirões com 60 metros de largura e até 200 metros de comprimento eventualmente interrompidos por pequenos becos ajardinados; malha viária com acesso único, estruturada em espinha de peixe com vias sinuosas distribuindo as infraestruturas urbanas; áreas verdes incorporadas ao desenho quando não é possível o seu loteamento, mesmo com a implantação de grandes taludes.

O desenho curvilíneo das vias nem sempre atende princípios de acomodação à topografia do terreno, pois taludes e aterros são amplamente utilizados para otimizar a área líquida vendável. O traçado parece atender mais à intenção de criar uma linguagem urbanística comum a todos os empreendimentos, buscando construir uma ambiência bucólica-campestre, enquanto facilita a adequação da malha viária não aos terrenos, mas sim à irregularidade das glebas onde os empreendimentos se dão. Afinal, muitas das glebas incluem áreas de preservação permanente, têm topografia acidentada e complexas geometrias remanescentes das áreas rurais pré-existent.

Com a análise da trajetória da empresa neste período, identificamos suas principais estratégias e práticas, que resultam no aprofundamento do processo de espraiamento e homogeneização urbanos em curso, expandindo-o para várias cidades, de portes diversos. Mais que isso, Alphaville leva a homogeneização das “novas periferias” a outro patamar, produzindo paisagens suburbanizadas quase idênticas, apesar de seus contextos bastante diversos.

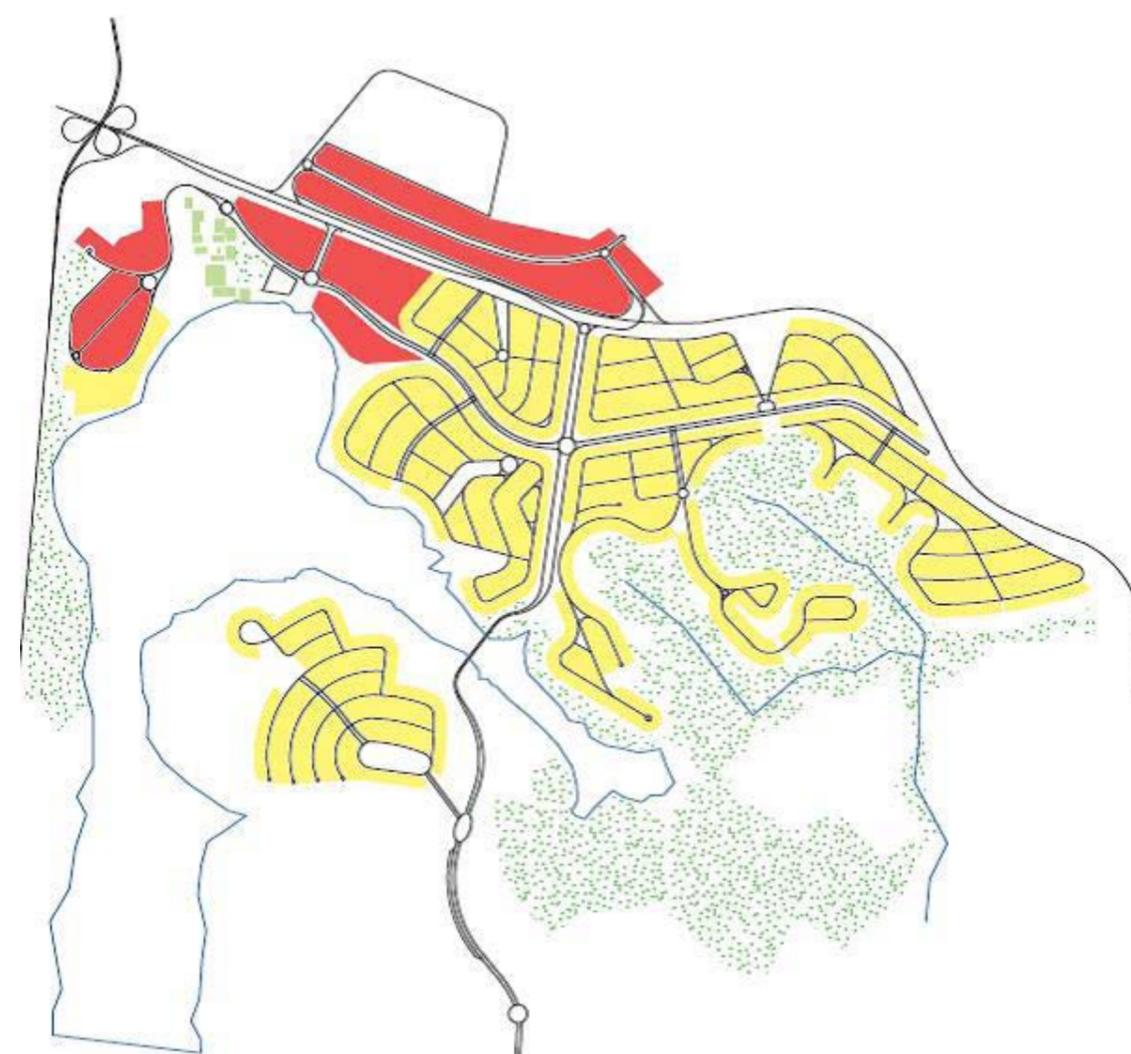


Figura 120. Mapa do conjunto de condomínios Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima - MG.



Figura 121. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville Graciosa, em Pinhais - PR.

Por fim, durante o processo de mapeamento dos condomínios residenciais espalhados pelo Brasil por meio de imagens de satélite, percebeu-se que muitos deles tinham poucas casas construídas, apesar de terem sido lançados há muitos anos. A percepção desta discrepância desencadeou uma análise da relação entre a quantidade de lotes efetivamente ocupados e o tempo de “existência” de cada condomínio, considerando dois cortes temporais: condomínios lançados há mais de dez anos, antes de 2006, e aqueles lançados há pelo menos cinco anos, ou seja, entre 2011 e 2007.

A análise foi realizada para 102 empreendimentos, construídos entre 1997 e 2014. Dentre todos estes, apenas o Alphaville Campinas, de 1997, tem índice de ocupação superior a 90% (91,5%). Os 39 condomínios lançados antes de 2006 têm média de ocupação de 49%, mesmo tendo sido lançados há mais de 10 anos. Os condomínios do conjunto Lagoa dos Ingleses, lançado há 18 anos, têm média de ocupação de menos de 50%, enquanto o conjunto Graciosa, lançado há 16 anos, têm média de 61%. Entre os condomínios lançados antes de 2006, 11 têm índice de ocupação inferior a 30%, sendo que 6 destes têm ocupação inferior a 10%. Dentre os 35 condomínios lançados entre 2007 e 2011, com pelo menos 5 anos de lançamento, os índices de ocupação caem mais ainda. A média de ocupação é de apenas 13% dos lotes. Entre todos os 102 empreendimentos analisados, 13 não têm uma casa sequer construída e 30 têm índice de ocupação inferior a 10%.

Estes dados ilustram que, de fato, uma parcela significativa dos consumidores dos produtos Alphaville são investidores e não moradores, e que parte significativa dos empreendimentos não responde a demandas habitacionais efetivas, mesmo implicando na expansão do tecido urbano e das redes de infraestrutura, ampliando a dispersão. Investidores desejam garantia de mercadorias padronizadas, na expectativa de que rendam bons dividendos como investimentos de capital. Com este objetivo, a produção de Alphaville representa a construção de uma verdadeira franquia urbanística, que entrega pedaços de cidade padronizados, forjados por suas práticas tallhadas em seis décadas de atuação na construção civil.

Estas práticas permaneceriam em sua fase seguinte, quando o modelo Alphaville será expandido, passando da aplicação a pequenas parcelas da cidade a uma aplicação muito mais ampla, em propostas para cidades inteiras.

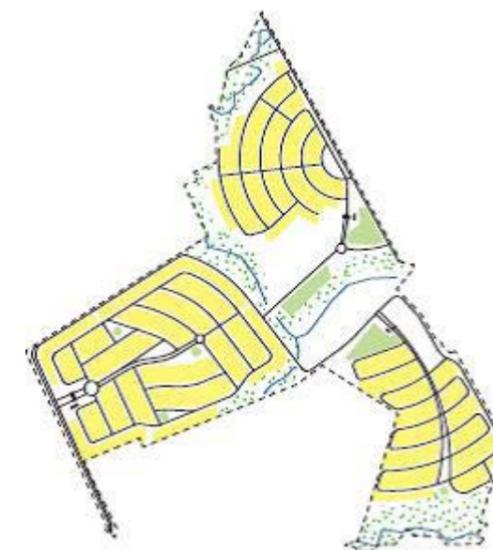


Figura 122. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville D. Pedro, em Campinas - SP.

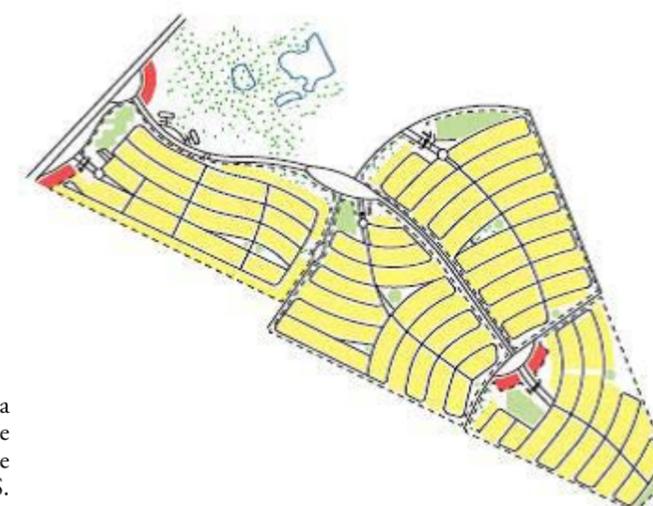
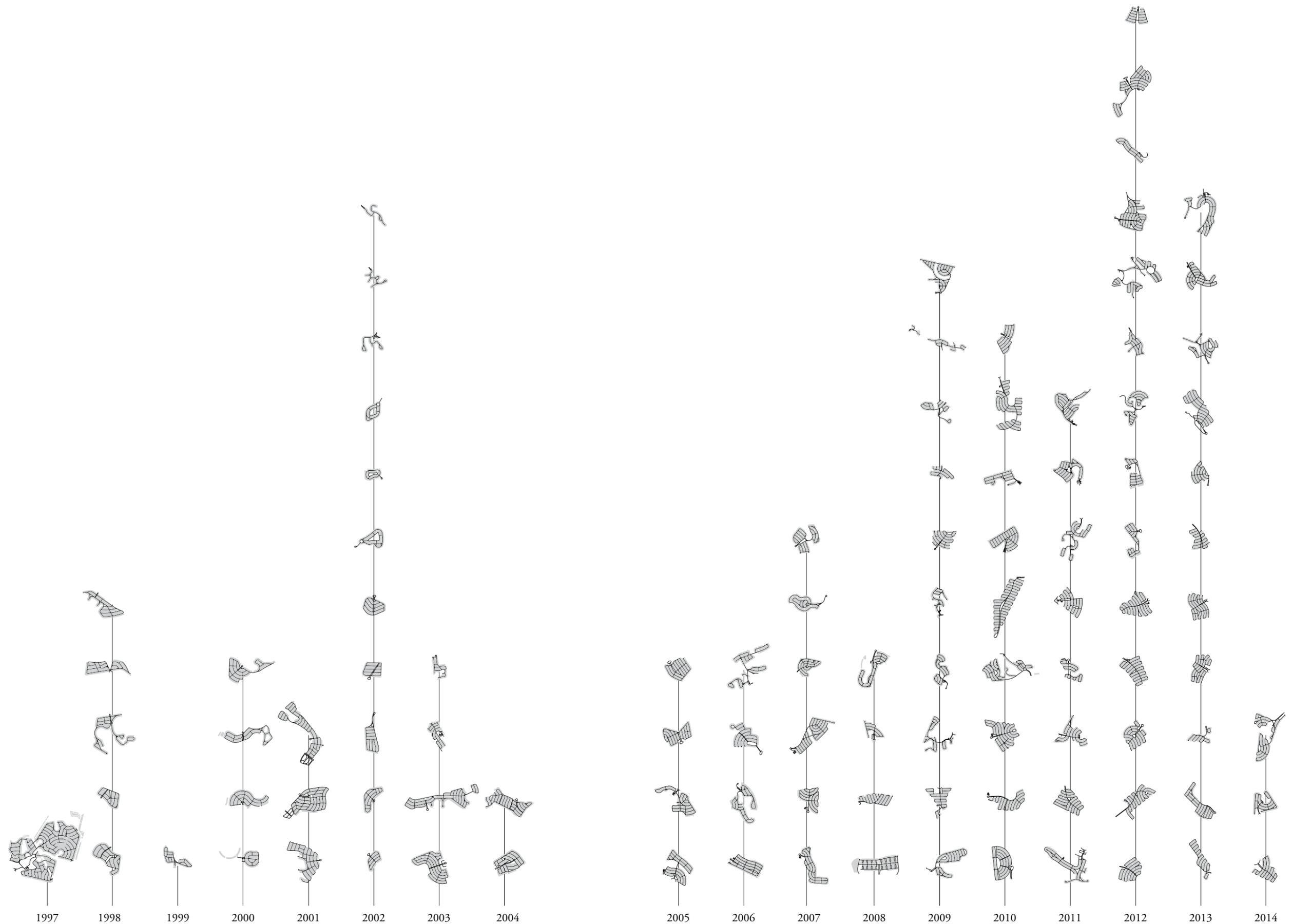


Figura 123. Mapa do conjunto de condomínios Alphaville Campo Grande - MS.

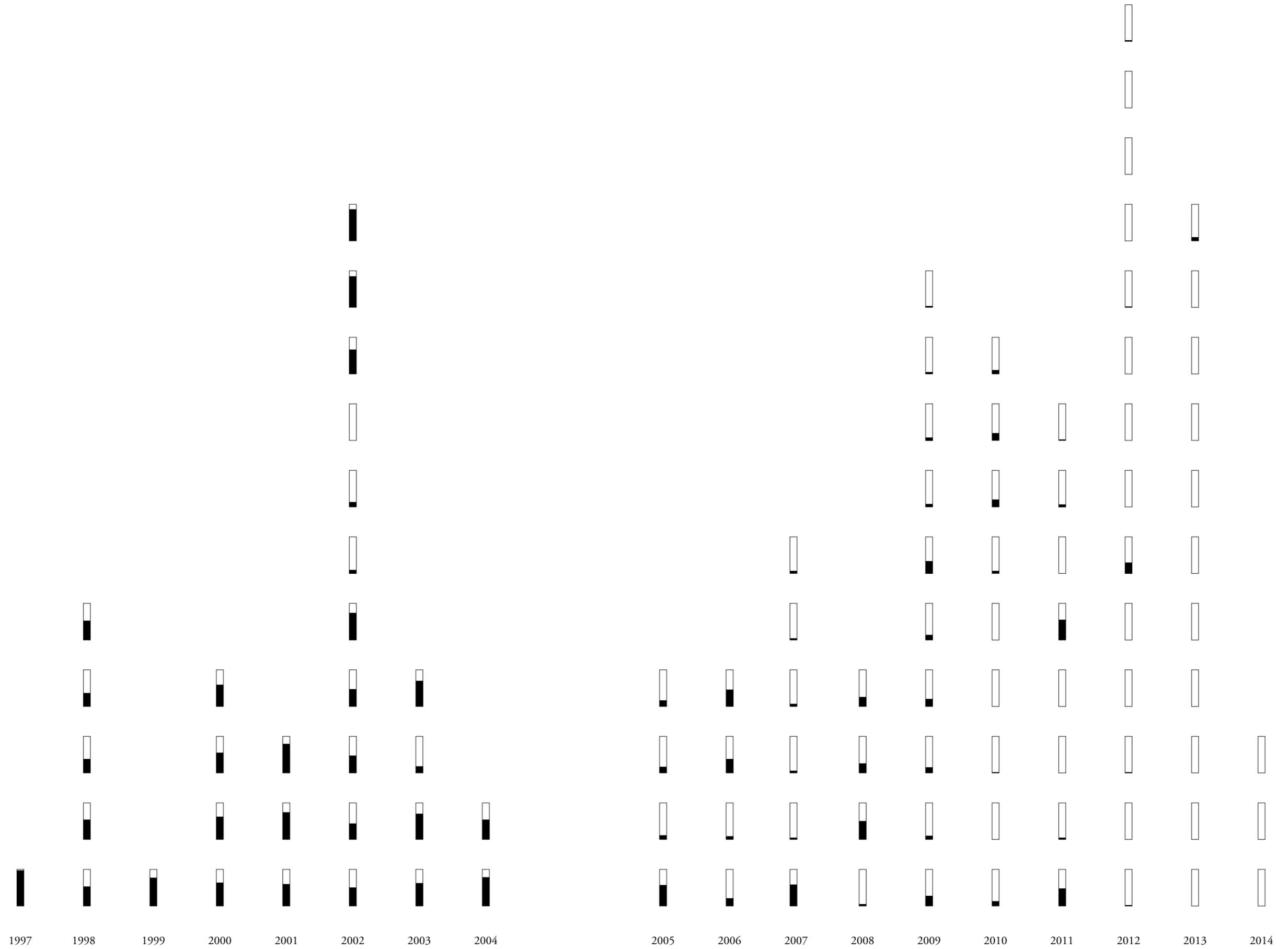


Figura 124. Taludes e Muros de Arrimo projetados para o Alphaville Granja Carolina - Apresentação Acert Engenharia.

Empreendimentos
lançados pela *Alphaville
Urbanismo S.A.* por
ano entre 1997 e 2014.
Fonte: autora. Arte:
Lucas Batista de Abreu.
Escala
1:100.000



Índice de ocupação
dos empreendimentos
lançados pela *Alphaville
Urbanismo S.A.* por
ano entre 1997 e 2014.
Fonte: autora. Arte:
Lucas Batista de Abreu.



Retorno às “origens”: O Núcleo Urbano Alphaville Brasília e a ampliação da cidade mercadoria — 2008-2012

Em 2008 a Alphaville iniciou projetos em um “novo” segmento, chamado de “núcleos urbanos”. Os núcleos urbanos são empreendimentos maiores, com mais de 5 milhões de metros quadrados, e muito mais complexos, constituídos não apenas por áreas residenciais em condomínios fechados e pequenas áreas comerciais, mas incluindo grandes áreas centrais voltadas a serviços de diversos portes, comércio e indústria.

Entretanto, não há novidade alguma no desenvolvimento dos núcleos urbanos. De fato, Alphaville está retomando, cerca de quarenta anos depois, o modelo de urbanização do Alphaville-Barueri/Santana de Parnaíba, agora aplicado em propostas para quatro áreas distintas: o Alphaville Brasília, localizado no município de Cidade Ocidental - GO, no entorno da capital federal; o Alphaville Pernambuco, localizado no município de Jaboatão dos Guararapes – PE, na Grande Recife; o Alphaville Ceará, localizado em Eusébio-CE, na Região Metropolitana de Fortaleza, e o Cidade Alpha Goiás, em Senador Canedo - GO, Região Metropolitana de Goiânia . Focaremos no Alphaville Brasília porque, dentre estes empreendimentos de “novos núcleos urbanos”, este foi o primeiro a ser projetado, sendo o maior em termos de área, com mais de 20 milhões de metros quadrados, população esperada, em torno de 200 mil habitantes, e complexidade. Também é significativo que Brasília seja o objeto de estudos e interesse desta autora, sendo importante localizar a empresa Alphaville em relação à cidade e seu processo de urbanização.

O período a partir de 2008 compõe a última fase de atuação da empresa, quando esta retorna a sua primeira atuação como urbanizadora. Consideramos o recorte temporal final desta tese o ano de 2012, quando houve o lançamento do Alphaville Brasília Residencial 2, que completou a primeira parte do plano do núcleo urbano Alphaville Brasília. Trataremos desta última fase de atuação da empresa por meio da análise do projeto e implantação do Alphaville Brasília, exercício que perpassa, necessariamente, dois movimentos analíticos: (1) uma contextualização de Brasília e o ideário urbanístico

que influenciou seu plano dentro do debate sobre a dispersão urbana; (2) a construção de uma narrativa sobre o planejamento metropolitano, distrital e municipal e a construção paulatina de um novo vetor de urbanização, na direção centro-sul (em relação ao Plano Piloto), conectando territorialmente a capital e a porção centro-norte de Cidade Ocidental, onde se localiza o Alphaville Brasília.

Brasília e a dispersão urbana

Não creio que se possa projetar uma cidade-capital para ser aumentada indefinidamente. Se o centro, o sistema de tráfego, os parques e os edifícios públicos são adequados para uma população eventual de meio milhão a 600 mil pessoas, serão inadequados para uma população de um milhão ou um milhão e meio. Portanto, é preciso haver alguma delimitação do crescimento da cidade-mãe, uma vez alcançado o tamanho mais aconselhável; e os desenvolvimentos posteriores, especialmente dos centros agrícolas e industriais, devem ser planejados, a fim de que eles atuem como cidades-satélites e de apoio dentro da região (HOLFORD, 2012, p. 26).

A afirmação de William Holford, urbanista inglês membro da Comissão Julgadora do Concurso Nacional de Projetos para a Capital Federal, ilustra como a questão de estabelecer limites para a cidade – no caso, populacional e, conseqüentemente, também territorial – era seminal para o urbanismo naquele momento. A limitação de população para 500 mil habitantes foi determinada posteriormente à publicação do edital do concurso, como resposta a questionamentos de Ary Garcia Roza, então Diretor Presidente do IAB, e foi divulgada em carta pelo próprio Niemeyer (BRAGA et al., 2010, p. 42–44).

A ideia de que qualquer cidade precisa ter limites populacionais e, por vezes, territoriais definidos remonta aos primórdios da urbanização (RYKWERT, 2006). No planejamento urbano do século XXI, ela permanece vigente na figura do “perímetro urbano”, que delimita, geográfica e tributariamente, as áreas urbanas, separando-as das rurais. No entanto, como a contínua expansão das áreas urbanas é uma realidade no Brasil, tais perímetros são frequentemente aumentados a cada revisão do Plano Diretor na maioria dos municípios brasileiros, como demonstram recentes pesquisas (SANTOS JUNIOR; MONTANDON, 2011), o que põe em xeque a eficácia dos limites urbanísticos, certos de sua racionalidade neutra.

Assim como a determinação de limites para o crescimento da cidade, sempre esteve no cerne das discussões do urbanismo a questão de como organizar territorialmente o inevitável aumento da população urbana. O ordenamento territorial por cidades-satélites, que remonta ao final do século XIX, consolidou-se, na teoria urbanística do século XX, como o melhor meio de viabilizar a compactação dos tecidos urbanos e facilitar a coordenação da infraestrutura do território.

O projeto urbanístico de Brasília, sua implementação e planejamento posteriores incorporaram os princípios de limitação física e populacional e de organização territorial, controlada por meio do modelo de cidades-satélites, conforme previsto pelo plano de Lucio Costa. Vale destacar, porém, que a construção das cidades-satélites havia sido pensada como uma estratégia para suprir demandas posteriores à completa ocupação do primeiro núcleo, o Plano Piloto, ou seja, apenas quando este atingisse o limite de 500.000 habitantes – o que, até os dias atuais, não aconteceu. A primeira cidade-satélite, Taguatinga, foi construída, à revelia do plano de Costa, em 1958, antes mesmo da inauguração da cidade.

Essa antecipação teve altos custos sociais, como a geração de uma organização intencionalmente dispersa, estendida para além das ocupações internas ao DF. O Plano Piloto passou a centralizar empregos e serviços para diversos municípios ao seu redor, constituindo, assim, uma metrópole regional (JATOBÁ, 2010). Segundo o geógrafo Aldo Paviani, tratam-se de fenômenos de dispersão e periferização planejadas, dada a ação direta do governo do DF no planejamento e implementação de núcleos fragmentados e separados entre si, organizados em torno do centro, o Plano Piloto, no qual se concentram a maioria das oportunidades de emprego e “os melhores equipamentos e atividades” (PAVIANI, 2010, p. 85). As cidades-satélites de Brasília, por um lado, nunca foram projetadas para serem administrativas ou politicamente autônomas, ou seja, para serem municípios, em seu sentido pleno. Por outro, elas deveriam ser minimamente autônomas em relação à oferta de empregos e/ou serviços – essa autonomia está na essência da teoria das cidades-satélites, mas não se efetivou no DF (PAVIANI, 2010).

Diferentemente de outras cidades brasileiras, Brasília nasce dispersa –talvez antes mesmo de o fenômeno iniciar-se em outras áreas do país, de acordo com a periodização de Nestor Goulart (REIS FILHO,

2006) – e sua periferia permanece fragmentada e distante do centro durante décadas. De forma paulatina, no entanto, parte de seus vazios intersticiais foi sendo ocupada, construída, com a consequente conurbação de algumas cidades-satélites. Isso propiciou a configuração de uma área urbana mais contínua, com a diluição de limites entre seus núcleos urbanos. Mais recentemente, percebeu-se uma redução no ritmo de crescimento da mancha urbana do DF e o adensamento e verticalização de diversas áreas já ocupadas (JATOBÁ, 2010, p. 309–312), como Águas Claras, Taguatinga, Guará, Gama e Ceilândia.

Paralelamente à ocupação dentro do DF, ocorreu o adensamento e expansão urbana dos municípios adjacentes à Brasília, formando uma ocupação, majoritariamente dispersa do território metropolitano que ainda reproduz o modelo de urbanização centro rico – periferia pobre (HOLANDA, 2010; SOUZA; RIBEIRO, 2010), com forte concentração de renda nas áreas centrais. A principal questão da “metrópole brasiliense” não é, contudo, a configuração dispersa em si, mas a profunda precarização da vida nos núcleos periféricos (tanto nas cidades-satélites quanto nos municípios do entorno), causada pela permanente carência de infraestrutura, transporte, serviços e emprego nessas localidades (PAVIANI, 1996). Cidade Ocidental, município no Estado de Goiás, fez parte deste processo de intensa expansão urbana precarizada.

Um breve percurso sobre o histórico de planos de ordenamento territorial do DF e no município de Cidade Ocidental auxilia na compreensão de como o empreendimento Alphaville Brasília se relaciona com Brasília, com seu processo de dispersão urbana e com a constituição da área metropolitana, iluminando momentos importantes onde o processo de urbanização do eixo que conecta Brasília ao empreendimento Alphaville não esteve alinhado com as diretrizes do planejamento.

De Brasília à Cidade Ocidental: planejamento, formação de um novo vetor de crescimento urbano e o Alphaville Brasília

O exercício de localizar o Alphaville Brasília no conjunto de planos territoriais metropolitanos, do DF e do município de Cidade Ocidental

também foi realizado por Luciana da Graça Resende (2013), em sua pesquisa sobre o Alphaville Brasília e o discurso da sustentabilidade ambiental. Naquela pesquisa, a autora realizou minuciosa análise histórica dos instrumentos de planejamento metropolitano e distrital para ilustrar o crescimento e fortalecimento do vetor de expansão urbana centro-sul, ligando o Jardim Botânico, Região Administrativa do Distrito Federal, ao município de Cidade Ocidental, em Goiás. Traçamos percurso análogo ao de Resende, não para repetir os argumentos da autora, mas para relacionar as articulações da empresa Alphaville para implantação e regularização de seu empreendimento no município goiano com as estratégias e práticas historiografadas por esta pesquisa. Também ensinamos complementar a análise empreendida por Resende, finalizada em 2013 e, portanto, anterior à aprovação da Revisão do Plano Diretor de Cidade Ocidental em 2015, analisando este momento crucial na articulação dos interesses privados dos promotores imobiliários com o governo municipal por meio do principal instrumento de gestão territorial do município.

Existe uma profunda relação de dependência entre os municípios ao redor de Brasília e a capital, o que ensejou, pouco depois da sua inauguração, um entendimento da condição metropolitana da região refletido em algumas experiências de planejamento, como o Fundo de Desenvolvimento do DF (FUNDEF), criando em 1966, e o Programa Especial da Região Geoeconômica de Brasília (PERGEB), de 1975, ambos com poucos desdobramentos efetivos (FREITAG; FARIA, 2013). Posteriormente a essas experiências, deu-se o reconhecimento institucional da organização metropolitana de Brasília com a criação da RIDE /DF – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno⁴¹, em 1998, para efeitos de articulação da ação administrativa da União, dos Estados de Goiás, Minas Gerais e do Distrito Federal.

Mesmo depois da institucionalização da RIDE/DF, o planejamento territorial, quando se deu na escala metropolitana, permaneceu pouco efetivo. Tampouco os planos municipais propuseram ou consideraram estratégias compartilhadas, como afirma Schvarsberg:

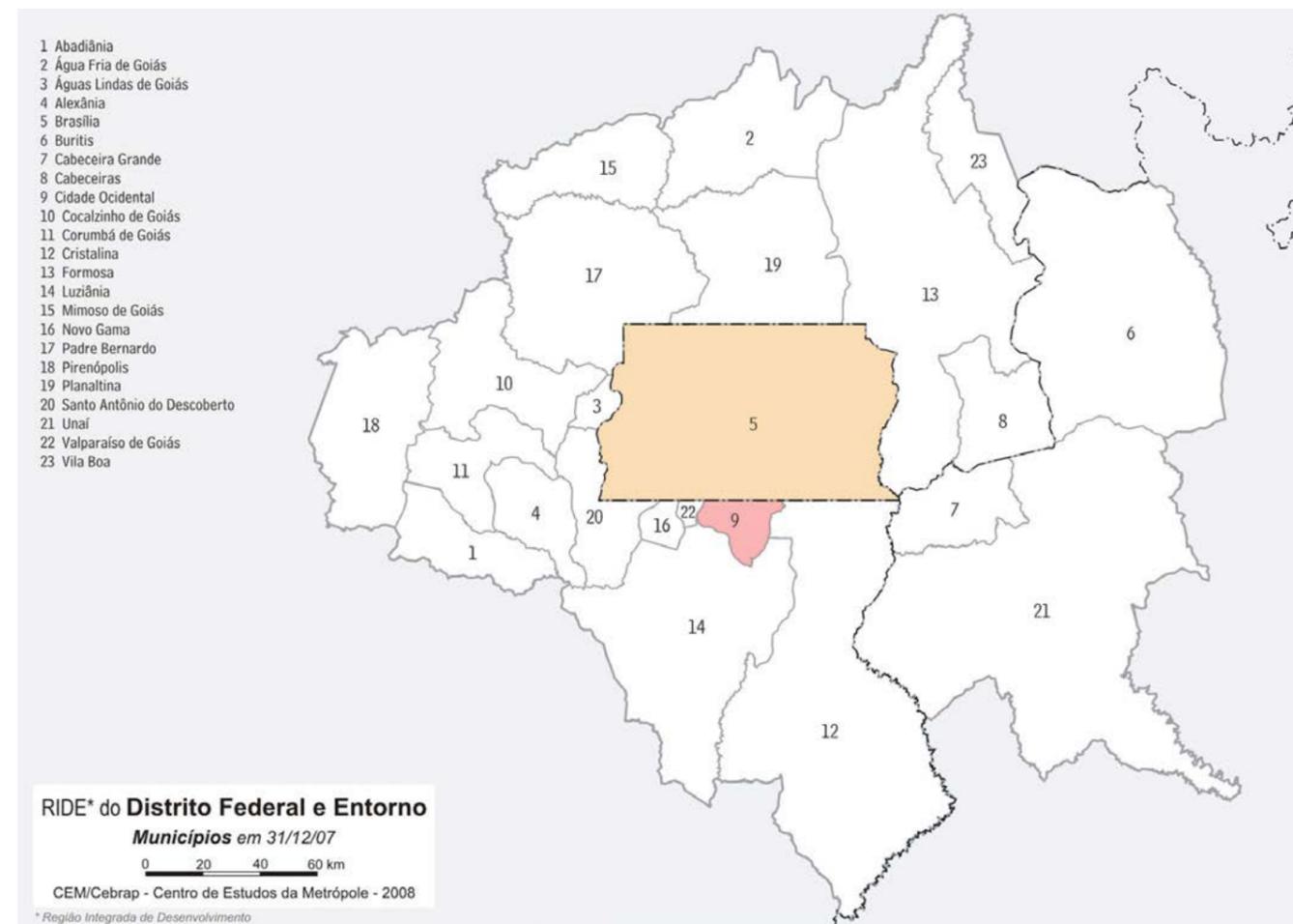


Figura 125. Mapa da RIDE DF, destacando o DF e o município goiano de Cidade Ocidental, ao sul. Fonte: Adaptado de CEM, Cebrap (2008).

⁴¹ Criada pela Lei Complementar n.º 94, de 19 de fevereiro de 1998.

(...) esse processo [de metropolização de Brasília] não encontra diálogo nem respostas eficazes no planejamento dos Planos Diretores e nas políticas públicas praticadas. Tampouco nos instrumentos legais aprovados ou em elaboração na legislação urbana do DF e dos municípios que compõe a RIDE/DF. Daí se poder afirmar o paradoxo do caráter da metropolização como um processo concreto e complexo, e a sua institucionalidade primária, na forma da RIDE/DF (...) como uma virtualidade (SCHVARBERG, 2010, p. 274).

Essa carência de estratégias compartilhadas e de leituras mais amplas sobre as dinâmicas socioeconômicas no território da RIDE/DF foi fundamental para o desencadeamento de um processo de expansão urbana dentro do DF que culminaria no Alphaville Brasília, em Cidade Ocidental, no Goiás. Isto porque Alphaville se localiza em um eixo de urbanização diferente daqueles priorizados pelos instrumentos de planejamento tanto do DF quanto de Cidade Ocidental, como detalhamos a seguir.

Em 1977, foi elaborado o Plano Estrutural de Organização Territorial do DF (PEOT), aprovado em 1978. Dentre diversas proposições, o PEOT indicava áreas para novos assentamentos, todas localizadas no eixo sudoeste do DF, na direção das cidades satélites de Taguatinga e Ceilândia. A indicação deste eixo como principal sentido da expansão urbana do DF era corroborado por propostas de implantação de linhas de transporte de massa conectando novas áreas centrais.

Pouco antes do PEOT, em 1975, tem-se a formação do primeiro loteamento irregular com características de condomínio horizontal no DF, o Country Club Quintas da Alvorada, hoje conhecido apenas como Quintas da Alvorada (DISTRITO FEDERAL; TERRACAP, 2016; FREITAS, 2013, p. 78). Este loteamento se localiza na bacia do rio São Bartolomeu, na área do Jardim Botânico, bairro que foi constituído apenas em 1999, cujo nome é derivado do Jardim Botânico de Brasília, área de preservação ambiental. Naquele momento, o Jardim Botânico fazia parte da RA São Sebastião, mas se emanciparia como a RA Jardim Botânico em 2004.

O “Quintas da Alvorada” foi apenas o começo de um intenso processo de urbanização realizado por loteamentos irregulares. Na década de 1980, a oferta regular de imóveis para moradia caiu sensivelmente, ocasionando grande alta dos preços dos aluguéis, com conseqüente aumento das invasões em terras públicas e de loteamentos não-aprovados (irregulares) em terras particulares,

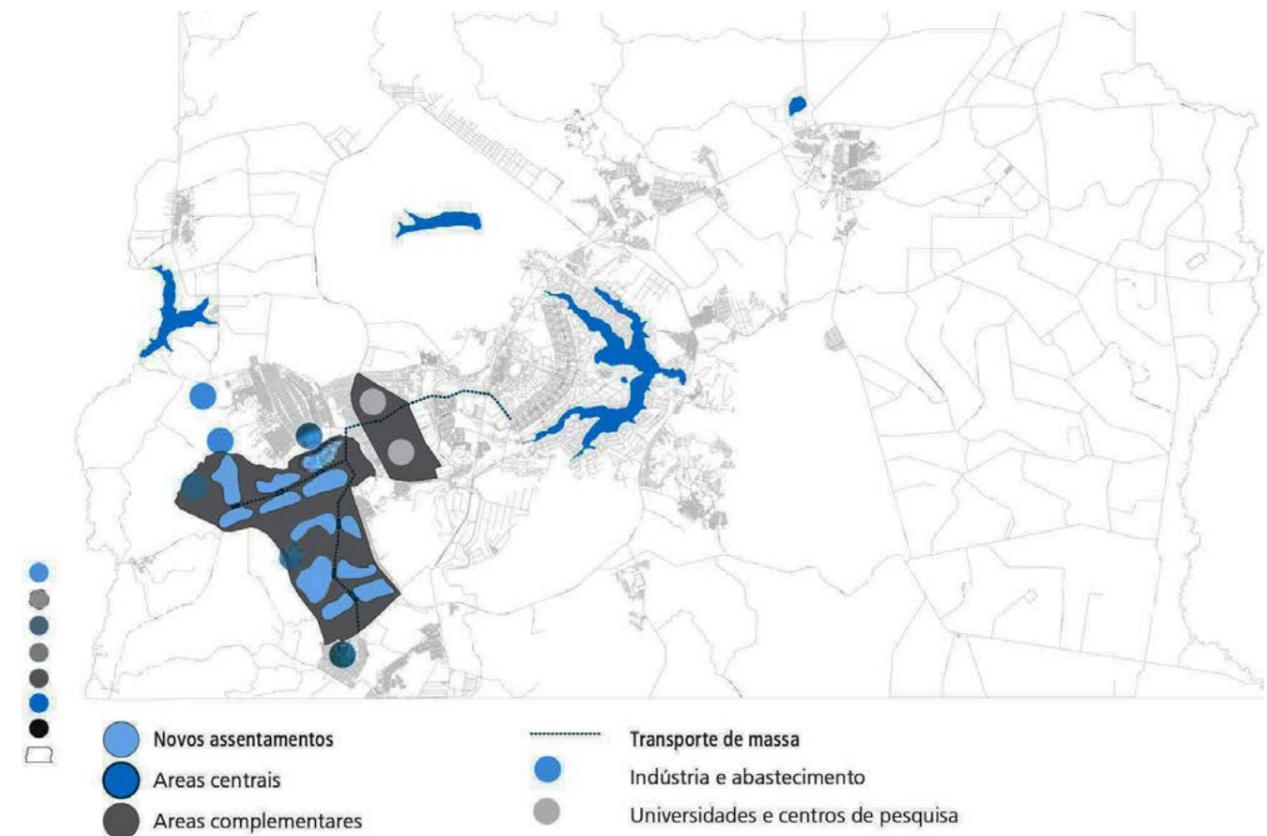


Figura 126. Zoneamento do PEOT/DF. Fonte: SCHVARBERG, 2014, p. 53.

tanto pela classe de baixo poder aquisitivo, quanto pela classe média. Os loteamentos para classe média localizavam-se, em grande parte, em áreas rurais na Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu, nas RAs Sobradinho e São Sebastião, com destaque para a área do Jardim Botânico⁴², em completa discrepância com o principal eixo de urbanização indicado pelo PEOT/77.

Em 1985, foi elaborado o Plano de Ocupação Territorial do DF (POT) que, apesar de não ter sido aprovado, serviu de subsídio para os planos posteriores (SCHVARBERG, 2014, p. 54). No POT, mantinha-se o eixo sudoeste como principal eixo de urbanização, enquanto a área do Jardim Botânico foi determinada Zona Rural (ZRU) e a grande área entre o Jardim Botânico e o município de Cidade Ocidental, ao longo da DF-140, foi definida como Zona de Ocupação Restrita (ZOR), ambas indicadas como não prioritárias para ocupação urbana.

Os planos imediatamente posteriores, quais sejam, o Plano de Ocupação e Uso do Solo (POUSO), aprovado em 1990, e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), aprovado em 1992, permaneceram indicando o eixo sudoeste como prioritário. No entanto, em franca oposição às diretrizes de todos esses planos, que direcionaram a expansão urbana para o vetor sudoeste, o governo distrital decidiu construir a terceira ponte ligando a RA Lago Sul ao Plano Piloto (VIANNA, 2011). A ponte JK teve sua construção iniciada em 2000 e foi inaugurada em dezembro de 2002 e, como uma grande infraestrutura urbana e viária, alterou significativamente a acessibilidade à região posterior ao Lago Sul, incluindo o Jardim

⁴² Importante apontar que o aparecimento destes loteamentos irregulares, configurados como condomínios horizontais, em áreas rurais de Brasília – uma característica marcante da dispersão urbana contemporânea – não implicou uma transformação significativa das periferias da cidade. Esses condomínios têm características semelhantes àquelas que conformam as leituras de cidade dispersa, como a criação de novos núcleos habitacionais segregados em áreas, anteriormente, rurais, a qual provoca a ampliação do perímetro urbano e a migração de parte da classe média para zonas menos centrais. Todavia, essas novas zonas habitacionais, majoritariamente localizadas nas RA Sobradinho e São Sebastião (posteriormente desmembrado na RA Jardim Botânico), estão em áreas muito próximas do centro urbano da metrópole – mais próximas que muitas das mais antigas cidades-satélites, como Taguatinga, Gama e Ceilândia, por exemplo.

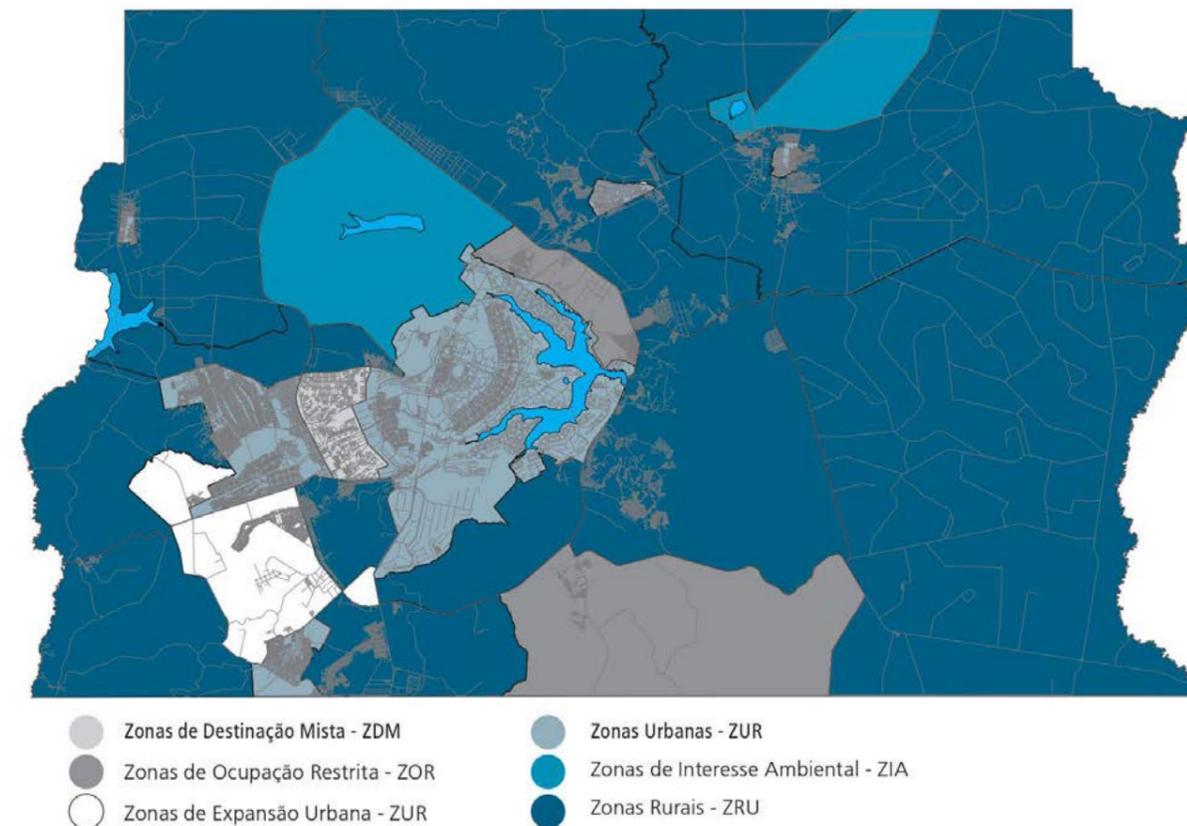


Figura 127. Mapa do POT/DF. Fonte: SCHVARBERG, 2014, p. 53.



Figura 128. Mapa mostrando a ocupação do bairro Jardim Botânico.

Botânico e o Altiplano Leste. A ponte aumentou a acessibilidade da região, diminuindo o tempo de deslocamento até o centro da cidade, que concentra quase 50% dos postos de trabalho do DF (GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN, 2013) e tornou o Jardim Botânico ainda mais atraente para a classe média alta, valorizando a área e aumentando a pressão por novos loteamentos, ainda que irregulares.

O Jardim Botânico teve expressivo crescimento populacional, abrigando, em 2014, aproximadamente 26 mil habitantes. Consolidou-se como uma das principais concentrações de condomínios fechados de classe média alta do DF (DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN, 2014), e acabou conformando um importante vetor de expansão urbana, a sudeste do Plano Piloto, ao longo da rodovia DF-001, como mostram Vianna (2011) e Resende (2013). Este novo vetor de crescimento populacional e da ocupação urbana no Jardim Botânico também implicou em uma reorganização dos vetores de expansão urbana ao sul do DF, não mais restrito à ocupação ao longo da BR-040, no sentido dos municípios goianos de Valparaíso de Goiás, Novo Gama e porção oeste de Cidade Ocidental, como acontecia (e continua a ocorrer) desde 1980; mas sim ao longo da DF-001, incluindo o Jardim Botânico, passando pelo Setor Habitacional Tororó, seguindo pela DF-140 até a porção centro-norte do município de Cidade Ocidental.

Esse novo eixo já havia sido identificado pelos estudos para revisão do PDOT em 2009, quando foram mapeados os parcelamentos irregulares da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu sobrepostos às áreas definidas como Zonas Urbanas de Uso Controlado pelo PDOT de 1997. O relatório técnico que subsidiou a revisão do PDOT em 2009 apontava “a expansão horizontal ao redor das cidades de Planaltina e Sobradinho, e a consolidação e expansão em um eixo leste, que se estende ao longo da porção oeste da APA do São Bartolomeu, incluindo São Sebastião e os condomínios da região da ESAF” (DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21). A proposta para a área já aparecia no relatório, que, considerando a consolidação das ocupações, propunha alterações no zoneamento ambiental da referida APA a fim de viabilizar a regularização fundiária dos loteamentos irregulares.

Ressalta-se que este eixo leste está sujeito às restrições de saneamento ambiental e a outras impostas pelo zoneamento ambiental em vigor da APA do São Bartolomeu, que não permite parte das ocupações urbanas já implantadas. **Daí a necessidade de revisão do citado zoneamento ambiental, em**

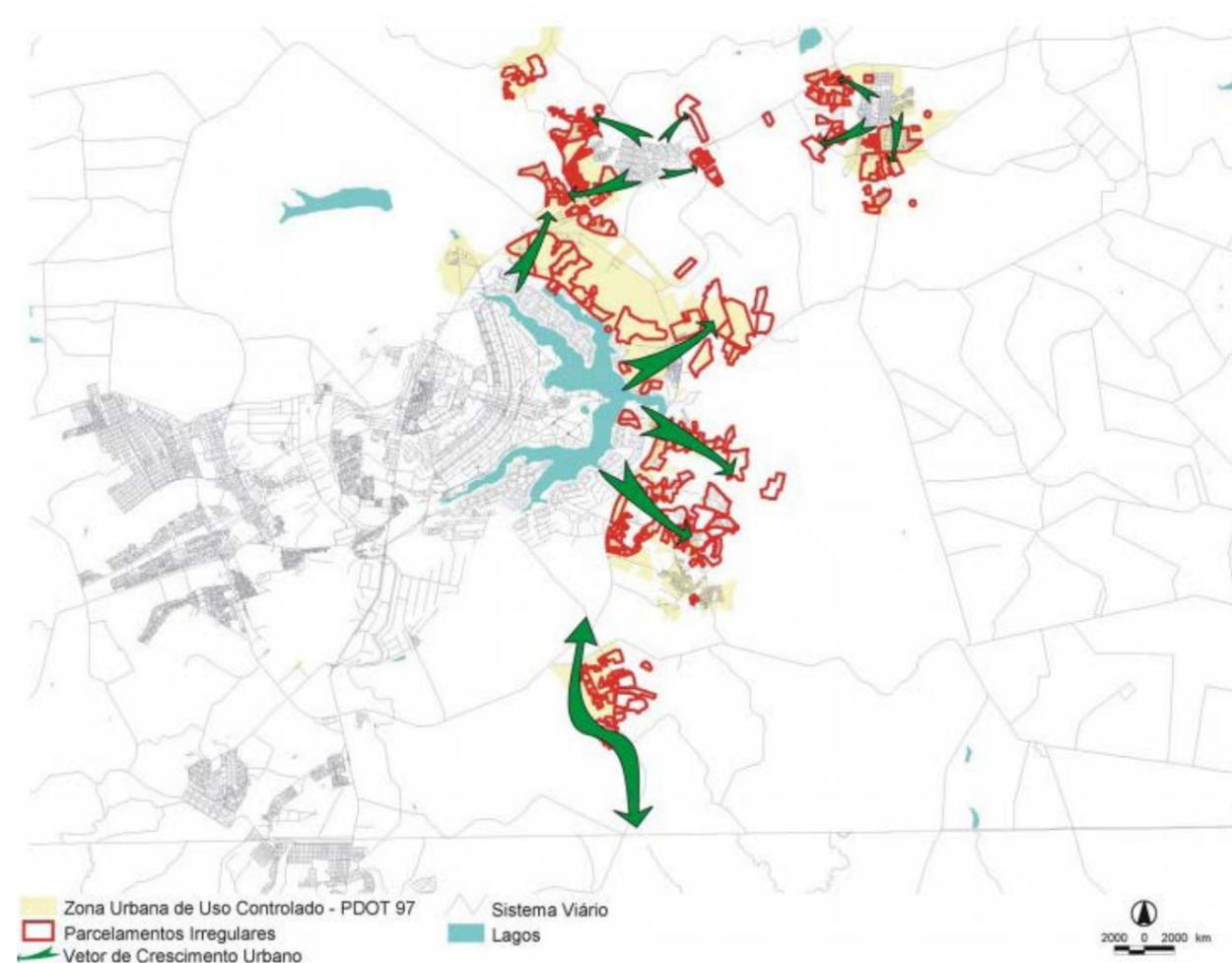


Figura 129. Novo Eixo de Expansão Urbana - Mapeamento dos Parcelamentos Irregulares para orientar a revisão do PDOT/DF. DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21.

função do grau de consolidação da ocupação existente [grifo nosso] (DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21).

A figura acima mostra claramente que o zoneamento restritivo imposto pelo PDOT/1997 não foi eficaz e que a expansão urbana ao longo do eixo centro-sul continuou avançando.

A configuração desta grande zona de ocupação urbana majoritariamente irregular também já havia sido apontada pelos trabalhos do geógrafo Rafael Sanzio dos Anjos sobre as estruturas territoriais de dinamização da urbanização no DF (ANJOS, 2003). Em mapeamento apresentando o cenário da ocupação urbana no DF entre 1999 e 2000, Sanzio identificou os agrupamentos de parcelamentos irregulares a leste do Plano Piloto, denominando esta zona como um “Anel Semi-radial formado por parcelamentos com vários padrões urbanísticos”.

ESTRUTURAS TERRITORIAIS DINAMIZADORAS DA URBANIZAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL - 1999/2000
MODELAGEM GRAFICA

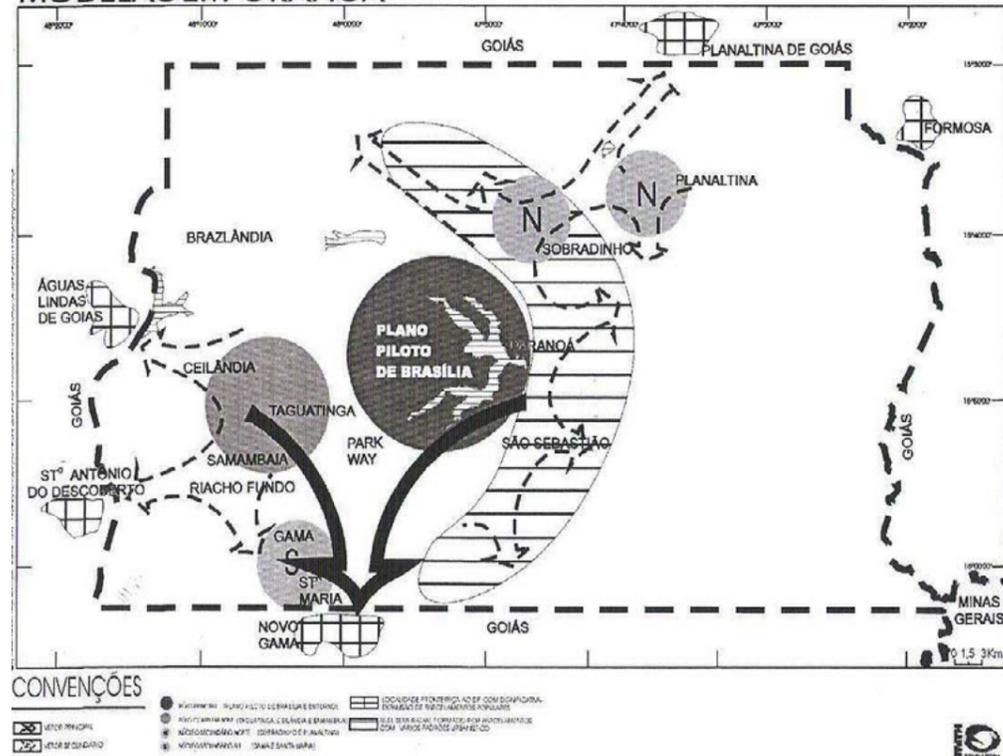


Figura 130. Estruturas territoriais dinamizadoras da urbanização no DF entre 1999 e 2000. Fonte: Sanzio, 2003, p. 205.

Anjos afirma que o anel semi-radial é uma “estrutura espacial importante na dinâmica da urbanização no DF”, formada por parcelamentos irregulares implementados por “pequenas empresas imobiliárias” (ANJOS, 2003, p. 204). De fato, os agentes da expansão urbana no anel radial foram grileiros e pequenos proprietários, o que divergirá muito dos agentes imobiliários que virão se instalar na região posteriormente.

Enfim, a consolidação do Jardim Botânico acabou por viabilizar a ocupação de áreas para além desta RA, tornando terras antes muito distantes do centro de Brasília atrativas para a implantação de novos condomínios horizontais, regulares ou não. Terras localizadas não apenas dentro do DF, mas além dele, em Cidade Ocidental, entraram para o mapa de áreas urbanizáveis pela iniciativa privada, incluindo empresas urbanizadoras.

Vários autores interpretam a discrepância entre as diretrizes de planejamento e o processo de urbanização com loteamentos irregulares como um excesso de tolerância por parte do governo distrital (GONZALES, 2010; FREITAS, 2013; RESENDE, 2013). De fato, a desconsideração por parte do Executivo Distrital das diretrizes do planejamento, priorizando decisões de cunho

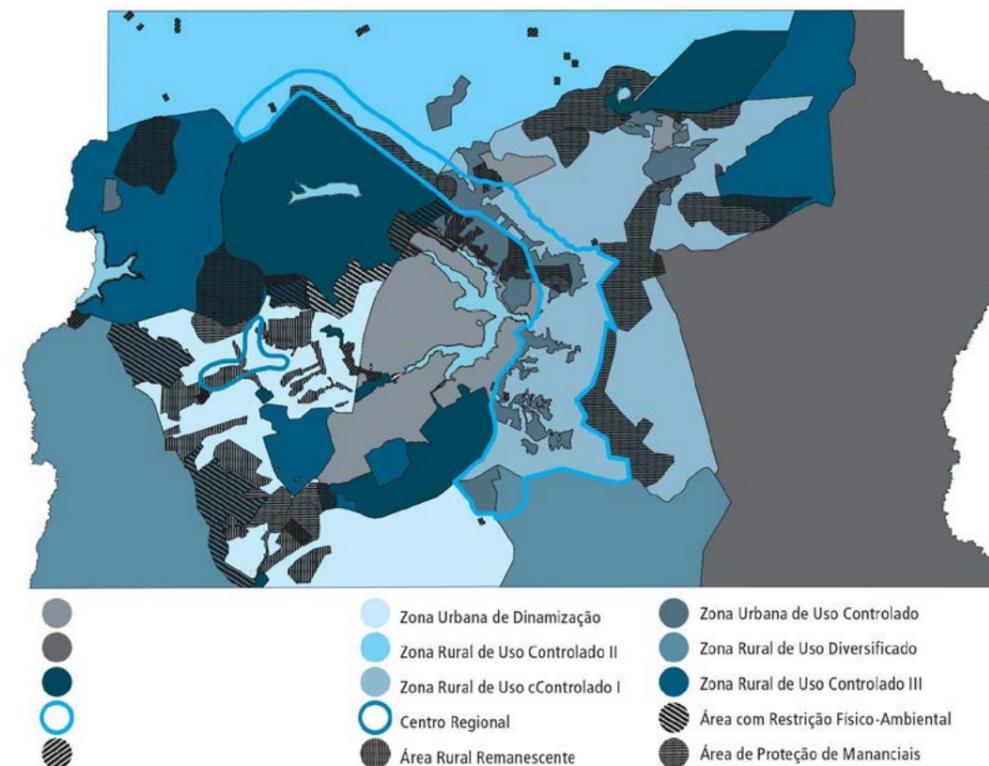


Figura 131. MAPA PDOT 97. Fonte: SCHVARSBERG, 2014, p. 59.

político, teve a clara intenção de atender a demandas das classes historicamente privilegiadas, do mercado imobiliário e dos interesses especulativos de agentes urbanizadores, como proprietários de terras rurais e grileiros. Resende resume bem a questão:

O fenômeno dos condomínios também é resultante de uma aparente tolerância do poder público quanto ao avanço dos empreendimentos sobre áreas menos propícias. Isso configurou uma clara oposição ao planejamento, que tradicionalmente considerava a capacidade hídrica, como limitadora da ocupação urbana. De fato, as restrições ambientais não foram empecilho a essa expansão, já que segundo o Diagnóstico Preliminar de Parcelamentos Informais do Distrito Federal, todos os parcelamentos urbanos informais do Distrito Federal estão inseridos em Área de Proteção Ambiental- APA (RESENDE, 2013, p. 97).

A tolerância do governo foi sancionada pelo PDOT aprovado em 1997 e corroborada em sua revisão, aprovada em 2009. Ambos os planos mantiveram a histórica indicação de que o vetor sudoeste fosse o principal eixo de adensamento populacional. Porém, os planos indicaram o vetor de crescimento centro-sul, ao longo da DF-001, seguindo para a DF-140, incluindo exatamente as áreas ocupadas por loteamentos irregulares no Jardim Botânico e indo além, indicando o prosseguimento da ocupação para as áreas até então rurais do eixo centro-sul. Estas

áreas foram transformadas em Zonas Urbanas e definidas como parte dos “Novos Setores Habitacionais e de Regularização”.

Aquela tolerância, somada à posterior incorporação das áreas irregulares como setores de regularização fundiária e expansão urbana, indicaram claramente o alinhamento entre as posturas do Estado como ente de controle e planejamento territorial e empresas e proprietários de terras interessados em ampliar seus negócios e lucros. A lucratividade advinda da transformação de terras rurais em urbanas foi aumentada vertiginosamente depois da chancela governamental, que não apenas apontou estratégias claras de regularização fundiária, mas, muito mais grave, acolheu a definição de um novo vetor de urbanização escolhido e operado pela iniciativa privada, majoritariamente irregular.

A valorização dos lotes na região foi capturada por uma reportagem do jornal Correio Braziliense de 2010, que apontou a multiplicação dos rendimentos privados em um condomínio chamado “Reserva Santa Mônica”, planejado, construído e comercializado pela JC Gontijo Engenharia S.A., construtora brasiliense. O condomínio está localizado no quilômetro 6,5 da rodovia DF-140, na região do Tororó.

Em 2003, um lote no Condomínio Reserva Santa Mônica, um dos maiores da área, custava R\$ 45 mil. Hoje [em 2010], o mesmo terreno não sai por menos de R\$ 360 mil: um aumento de 700% em apenas sete anos (RENNE, 2010).

Essa nova conjuntura do planejamento do crescimento urbano de Brasília está em franco desacordo com os repetidos esforços do planejamento territorial do DF por reforçar os vetores sudoeste e sul, ambos amparados por infraestrutura de transportes e mais compatíveis com as restrições ambientais para ocupação urbana existentes na Bacia do São Bartolomeu. Esta discrepância também aparece no planejamento territorial de Cidade Ocidental, município muito novo, criado em 1990 a partir de um distrito do município de Luziânia – GO, periférico e de economia pouco expressiva. Segundo Eduardo Queiroz, que realizou trabalho sobre a formação histórica da RIDE/DF, Cidade Ocidental faz parte de um grupo de municípios do entorno muito pobres⁴³, cuja economia depende do setor terciário, têm baixos PIB per

⁴³ Também fazem parte deste grupo os municípios goianos de Águas Lindas de Goiás, Formosa, Novo Gama, Planaltina, Santo Antônio

capta e são, essencialmente, cidades-dormitório (QUEIRÓZ, 2007, p. 119). Com altos índices de crescimento populacional, como mostra a tabela a seguir, somados à economia interna pouco dinâmica, o município não conseguiu garantir proporcional expansão das redes de infraestrutura nem dos serviços públicos essenciais (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015).

Tabela 11. Evolução Populacional de Cidade Ocidental e Estado de Goiás (1991-2015)

ANO	CRESCIMENTO POP. NO PERÍODO (%)	Goiás
1991	-	4.018.903
1996	-	4.478.143
2000	22%	5.003.228
2007	20%	5.647.035
2010	15%	6.003.788
2015	14,8%	6.610.681

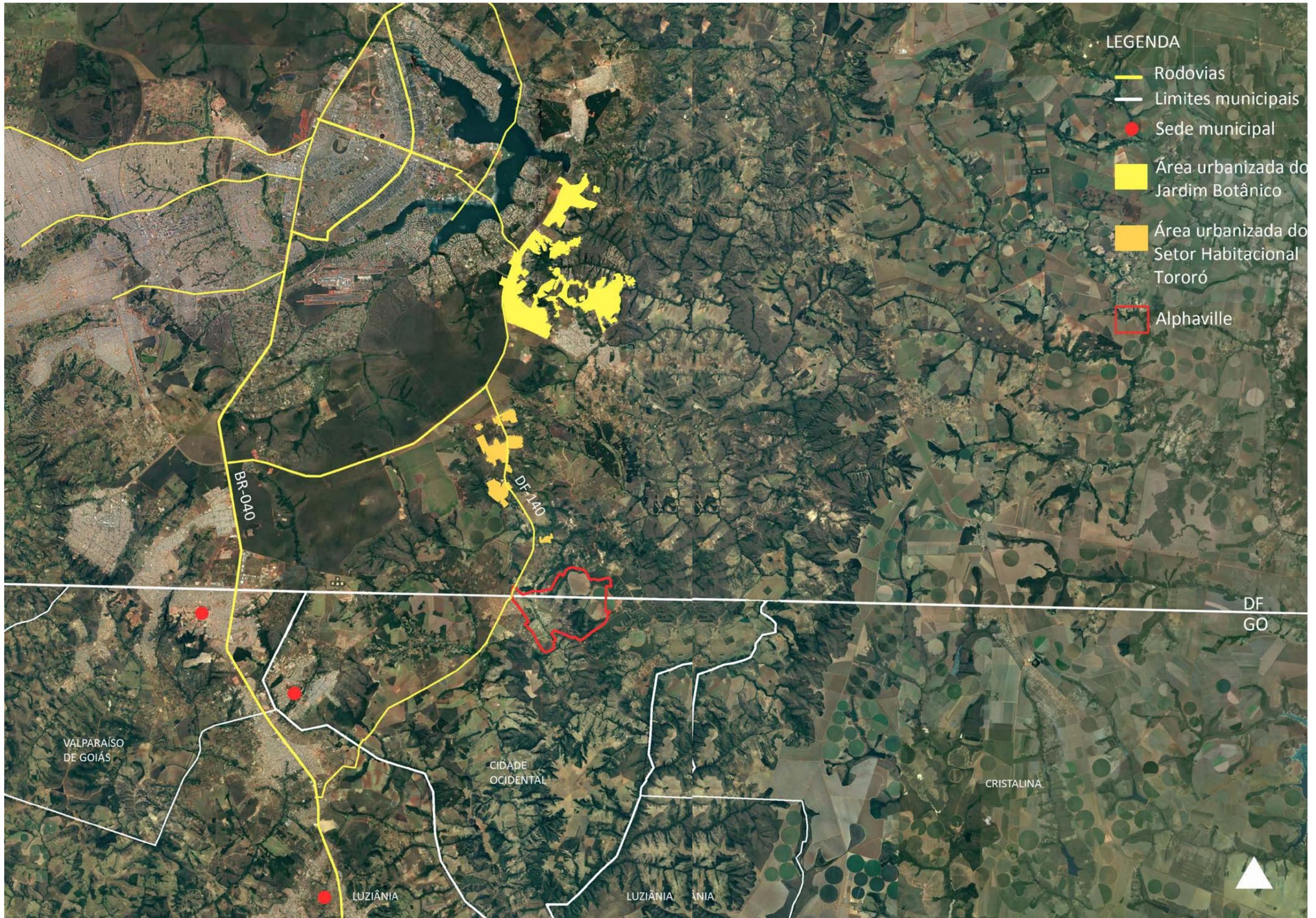
Fonte: IBGE, 2016.

A sede municipal, principal área urbanizada do município, está localizada na sua porção oeste, próxima à BR-040, alinhada ao vetor sul de urbanização e metropolização. Nela localiza-se a maior parte da população, com mais de 45 mil habitantes.

Na porção centro-norte do município encontra-se o núcleo habitacional do Jardim ABC, localidade bastante carente de infraestrutura e serviços públicos (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015), localidade adjacente à área onde está implantado o Alphaville Brasília.

Em 2001, com o apoio do Governo de Goiás, da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de Goiás, em parceria com o Ministério da Integração Nacional, foi criado um grupo de trabalho para elaborar os Planos Diretores dos 15 municípios goianos da RIDE, dentre eles o Plano Diretor de Cidade Ocidental (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM

do Descoberto e Valparaíso (QUEIRÓZ, 2007, p. 119)



CONSULTORIA, 2015, p. 99). Os trabalhos técnicos foram finalizados apenas no ano de 2007 devido a uma interrupção em 2006, sendo o plano aprovado em 2009 (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUN CONSULTORIA, 2015, p. 4).

Apesar de ter lançado o primeiro residencial do Alphaville Brasília em 2010, a *Alphaville Urbanismo S.A.* adquiriu a primeira fazenda em Cidade Ocidental em 2007 (REIS, 2015). Ou seja, no mesmo ano em que o primeiro Plano Diretor (PD) do município estava sendo finalizado, a empresa comprou terras com a intenção de realizar um grande empreendimento na região, fato que, por um lapso temporal, não chegou ao conhecimento da equipe técnica de elaboração do plano. Por esta razão, o PD/2009 não considerou as expectativas de investimento da empresa, nem a possibilidade da dinamização urbana do eixo centro-sul do DF influenciando o processo de ocupação da área do Jardim ABC, tendo, de certa forma, “nascido” desatualizado. Uma destas desatualizações imediatas se deu na definição do perímetro urbano que, apesar de ter abrangido uma grande área, incluindo a sede municipal e toda a área até o Jardim ABC, não incorporou, obviamente, a gleba de Alphaville, como mostra o Zoneamento Urbano do Plano Diretor.

Porém, o PD/2009 já problematizava o crescimento urbano desordenado da cidade, e estabelecia como diretriz de Política Urbana a contenção dos parcelamentos regulares e irregulares sobre terras rurais, a priorização da ocupação em áreas já providas de infraestrutura, evitando “áreas desarticuladas”:

Art. 15º, II - Estancamento definitivo do processo de parcelamento do solo, incorporando sucessivamente glebas rurais aos usos urbanos, sem considerar a dinâmica demográfica e socioeconômica do município, seu meio físico e os requisitos legais quanto à preservação ambiental [grifo nosso]. (...)

Art. 16º, IV. Controlar a expansão urbana e a ocupação e o uso do solo de modo a adequar o desenvolvimento da cidade e o seu adensamento às condições do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura, prevenindo e/ou corrigindo situações de risco ou sobrecarga, evitando o adensamento nas áreas desarticuladas, evitando a ocupação nas áreas de preservação ambiental e preservando os chacreamentos (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS et al., 2006, pp. 15-17).

O Jardim ABC foi definido como Zona de Adensamento Restrito (ZAR), que compreendia chacreamentos “que deveriam ser mantidos como tal, com características de usos urbanos de baixa

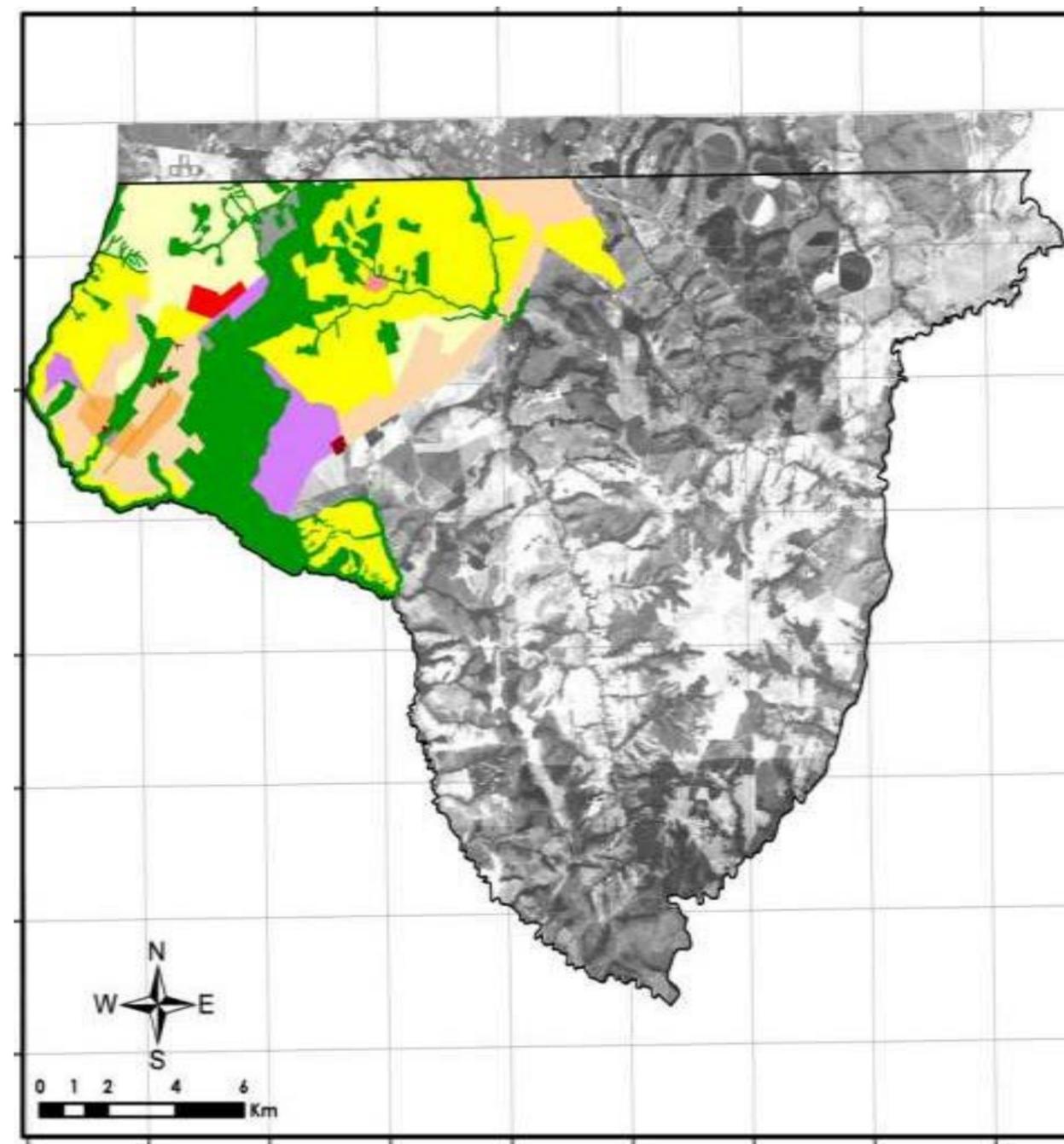
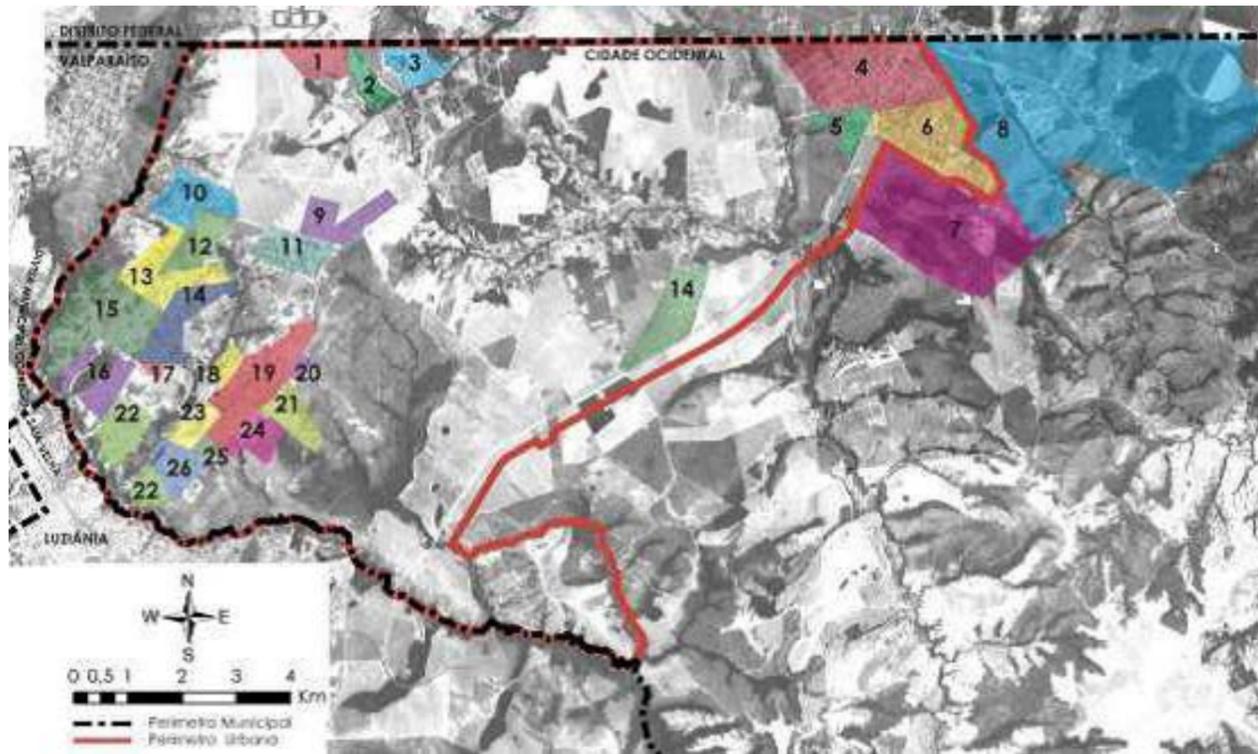


Figura 132.
Zoneamento da Área Urbana de Cidade Ocidental pelo Plano Diretor de 2009. PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUN CONSULTORIA, 2015.





Bairros e Loteamentos: 1 – Villa Suíça, 2 – Bella Vittá; 3 – Acqua Ville; 4 – Jardim ABC; 5 – Jardim das Oliveiras - ABC; 6 – Quintas Itapuá; 7 – Jardim das Oliveiras; 8 – Alphaville; 9 – Dom Bosco; 10 – São Mateus; 11 – Mansões Suleste I; 12 – Mansões Recreio Estrela D’Alva I; 13 - Mansões Recreio Estrela D’Alva III; 14 – Parque Nova Friburgo; 15 – Jardim Edith; 16 – Mansões Recreio Mossoró; 17 – Chácaras Saia Velha; 18 – Parque Araguari; 19 – SQ 2; 20 – Setor de Mansões Suleste; 21 – Centro da Cidade Ocidental; 22 – Colina Verde; 23 – Morada das Garças; 24 – Parque Nápolis; 25 – Área Institucional da Cidade Ocidental; 26 - Rossi; e 27- Ocidental Park.

Figura 133. Mapa de bairros e loteamentos de Cidade Ocidental. PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUN CONSULTORIA, 2015

densidade” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS et al., 2006, p. 18), enquanto as terras a leste do bairro foram mantidas como rurais. É nestas terras que o Alphaville viria a ser implantado, pouco tempo depois do Plano Diretor ser aprovado, em 2010. A figura a seguir mostra o perímetro urbano estabelecido em 2009, enquanto indica todos os bairros e loteamentos do município em 2015 (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUN CONSULTORIA, 2015). Esta imagem comparada mostra claramente que os empreendimentos Alphaville (nº8) e Dahma⁴⁴ (nº7), outro condomínio de grande porte também localizado próximo ao Jardim ABC, não foram incorporados como áreas urbanas no PD de 2009.

⁴⁴ Marca de condomínios residenciais horizontais de padrão médio produzidos pela Construtora paulista Sobloco. Esta construtora, assim como a *Alphaville Urbanismo S.A.*, também implantou condomínios padronizados em várias cidades brasileiras, porém, em menor quantidade.

Portanto, a construção de novos loteamentos como o Alphaville Brasília estava em franco desacordo com a Política Urbana definida pelo PD/2009 para Cidade Ocidental. Apesar dessa divergência, a prefeitura municipal acolheu o Alphaville Brasília como uma importante oportunidade de geração de emprego, renda e arrecadação fiscal, ainda que a longo prazo. Afinal, o projeto completo do empreendimento previa o investimento de R\$ 160 milhões na área ao longo de 20 anos, com a geração de 75 mil empregos diretos e indiretos, além de uma população total (residente e flutuante) de mais de 200 mil pessoas (ALPHAVILLE, 2014; GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012). Diante desta proposta e considerando a condição socioeconômica precária e pouco dinâmica de Cidade Ocidental, o prognóstico era bastante vantajoso, podendo, de fato, trazer melhorias significativas ao município.

Assim, a revisão do Plano Diretor de Cidade Ocidental era premente, e foi realizada devido à exigência do Ministério Público de Goiás, que considerou necessário que o Alphaville Brasília, bem como o Dahma, empreendido pela empresa construtora e urbanizadora Sobloco, fossem incluídos no planejamento territorial municipal. As duas empresas, a *Alphaville Urbanismo S.A.* e a Sobloco financiaram o processo de revisão como contrapartida ao município e os trabalhos de revisão foram realizados pela empresa Technun Consultoria S.A., radicada em Brasília, e foram concluídos em 2013 (REIS; SERRA, 2014).

O Macrozoneamento aprovado pela Revisão do PD de 2013 incorporou e ampliou o perímetro urbano vigente, diferenciando-se apenas pelo fato de ter subdividido o perímetro em três macrozonas urbanas: uma para a sede municipal, uma macrozona urbana especial correspondente ao território quilombola da comunidade Mesquita e uma macrozona urbana para a área do Jardim ABC, que inclui os novos loteamentos.

De fato, a revisão do Plano Diretor considerou todas as áreas até então urbanizadas pelas empresas como áreas urbanas, incorporando as diretrizes e parâmetros de urbanização definidos pela Alphaville no próprio plano e demais leis complementares, como mostra o zoneamento da Macrozona Urbana 2. No macrozoneamento, os usos definidos para a área do Alphaville Brasília correspondem exatamente ao projeto desenvolvido pela empresa: as áreas de condomínios residenciais horizontais estão definidas como ZUR – Zona de Uso

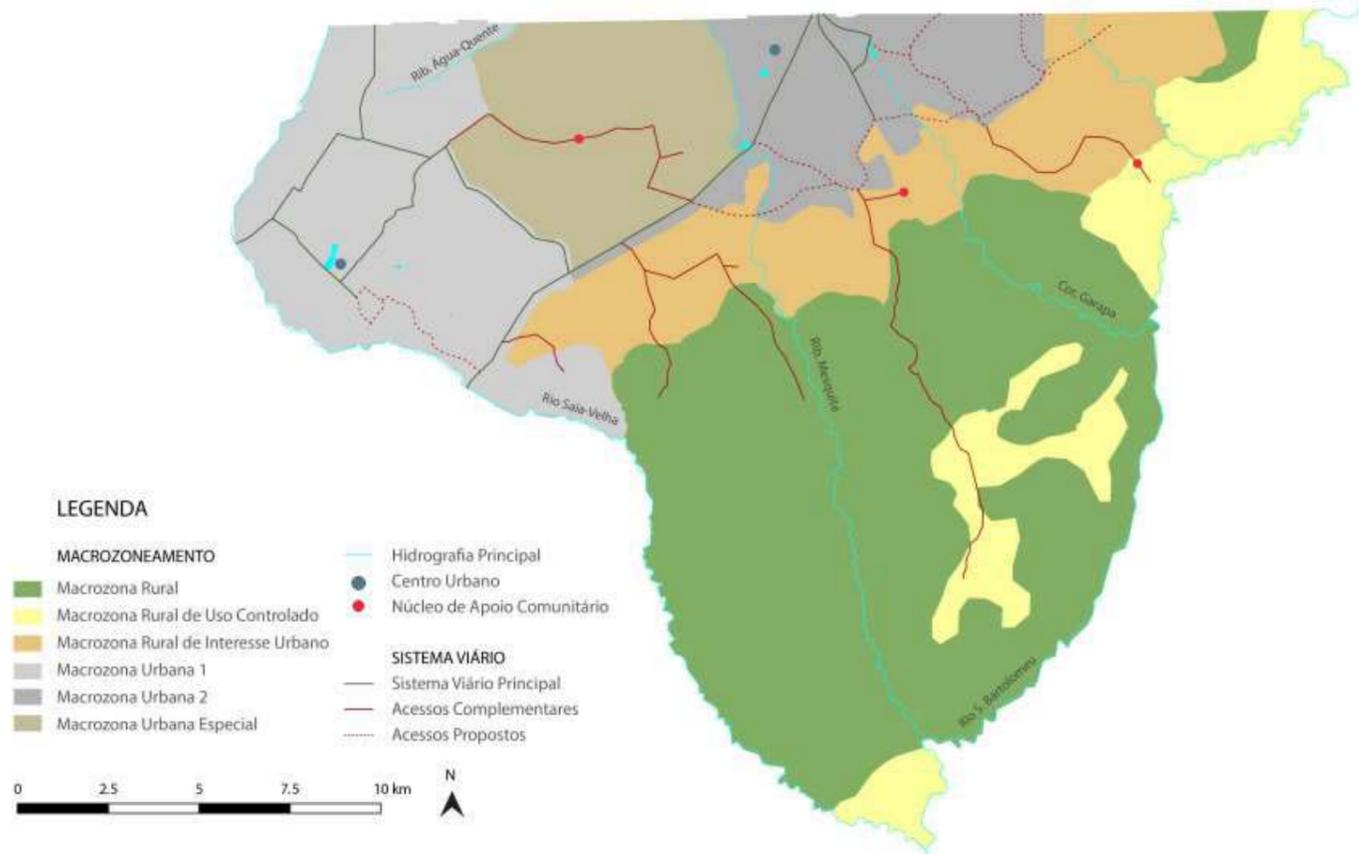


Figura 134.
Macrozoneamento
segundo a revisão
do Plano Diretor.
TECHNUM, 2013.

Residencial (no mapa, em rosa); as áreas de uso misto no projeto, que incluem edifícios de escritórios, serviços, comércio e habitação multifamiliar, estão definidas como ZUM 3 ou 4 – Zona de Uso Misto, que diferenciam-se pela densidade construtiva (em laranja e vermelho); as áreas de parque e preservação ambiental, definidas como ZIA – Zona de Interesse Ambiental (em verde); e as áreas institucionais, definidas como ZUI – Zona de Uso Institucional (em azul).

Pode-se afirmar, então, que a revisão do Plano foi necessária não para incorporar criticamente os novos empreendimentos, mas para acomodar os interesses desses agentes imobiliários, dando-lhes garantias legais de que seus loteamentos seriam regulares, oficialmente inseridos em áreas urbanas, e teriam um desenvolvimento controlado segundo os procedimentos há muito estabelecidos nas práticas da *Alphaville Urbanismo S.A.*

Como uma complementação importante do apoio municipal ao empreendimento, Alphaville também angariou o apoio



Figura 135.
Zoneamento da
Macrozona Urbana 2.
TECHNUM, 2013.

estadual. No dia 4 de junho de 2012, a *Alphaville Urbanismo S.A.* assinou um Protocolo de Intenções com o Governo de Goiás, que, segundo a Casa Civil de Goiás, iria “viabilizar a construção do condomínio”, enquanto trabalharia para “investir no desenvolvimento social da região e na atração de empresas” para o Centro Empresarial do Alphaville Brasília (GOVERNO DE GOIÁS; SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL, 2012).

O texto do protocolo afirmava que seu objetivo era “fomentar o Município de Cidade Ocidental, por intermédio da formação de uma rede de cooperação pública e privada para o desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE)” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 1). As falas do governador Marconi Perillo e do então prefeito de Cidade Ocidental aos jornais ilustram a receptividade e as expectativas positivas do setor público em relação ao Alphaville Brasília.

Estamos entusiasmados com esse projeto porque, primeiro, ele qualifica o Entorno de Brasília. Depois da construção de Brasília esse é, talvez, o segundo maior acontecimento na região”, destaca Marconi Perillo. O governador acrescenta que “nós teremos

ali uma grande universidade e um grande hospital de renome nacional, mas teremos inúmeros escritórios e empresas prestadoras de serviços que lá vão investir. Nós temos uma preocupação muito grande com a atração de novos investimentos para que transformemos Goiás num dos estados mais importantes do País em termos de PIB, mas com foco na qualidade, assim como são os projetos da Alphaville (GOVERNO DE GOIÁS; SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL, 2012).

Vemos como o maior projeto urbanístico que a nossa cidade terá. Vai valorizar a região, elevar a qualidade de vida e gerar empregos. É a grande aposta para o desenvolvimento da nossa cidade e das regiões vizinhas. Vai fazer com que a cidade deixe de ser dormitório e tenha características próprias, afirma o prefeito de Cidade Ocidental, Alex Batista. A estimativa é de que sejam gerados 77.500 mil empregos (FARIAS, 2012).

De fato, a rede de cooperação estabelecida pelo protocolo de intenções era muito ampla, ao menos dentro do setor público, pois estavam diretamente envolvidos, com diversas atribuições: o Governo do Estado de Goiás, a Secretaria de Estado da Indústria e Comércio, Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia, Secretaria de Estado de Educação, Secretaria do Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Secretaria de Estado de Segurança Pública e Justiça; Agência Goiana de Transportes e Obras, Agência Goiana de Desenvolvimento Regional, Centrais Elétricas de Goiás – CELG Distribuição S.A., Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental e a SANEAGO – Saneamento de Goiás S.A. (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 5).

O protocolo estabeleceu as atribuições, ações e projetos a serem desenvolvidos por cada ente partícipe, a fim de construir uma “Rede de fomento ao desenvolvimento da Região do Empreendimento” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 4). Destacamos as responsabilidades e compromissos mais relevantes, tanto das entidades governamentais quanto da empresa Alphaville Urbanismo. Por parte do estado, destacam-se as seguintes ações:

- Recursos e financiamentos: garantia de prioridade de acesso a recursos e financiamentos tanto a própria empresa Alphaville quanto a empresas que venham a se instalar no empreendimento, incluindo recursos do Fundo Constitucional do Centro-Oeste (FCO), “na condição de relevância” (idem, 2012, p. 9); pelo Programa de Desenvolvimento Industrial de Goiás (PRODUZIR); pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (ibidem, 2012, p. 15);

Figura 136. Assinatura do Protocolo de Intenções firmado entre o Governo de Goiás e a Alphaville. Na foto, Marcelo Willer, governador Marconi Perillo e o Secretário da Casa Civil, Vilmar Rocha. PERILLO; CABRAL, 2012.



- Impostos: concessão de reduções e/ou isenções tributárias de taxas, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por até 10 anos (ibidem, 2012, p. 16–17);
- Infraestrutura: construção de 4 subestações e linhas de transmissão de energia elétrica pela CELG (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 14); implantação de Estação Elevatória de Água Tratada e do Sistema Produtor de Água Corumbá pela SANEAGO (ibidem, 2012, p. 13);
- Construção e reforma de equipamentos públicos: implantação de Unidades de Polícia Comunitária no Jardim ABC, na Comunidade Mesquita e no Alphaville Brasília; uma Delegacia de Polícia e uma Companhia Independente de Bombeiro Militar no Alphaville Brasília (ibidem, 2012, p. 10–11);
- Formação e capacitação: implantação de cursos de capacitação e cursos profissionalizantes nas áreas de “comércio, informática para o trabalho, indústria e infraestrutura, agropecuária e qualificação em função de apoio” (ibidem, 2012, p. 9); construção de um Centro Vocacional Tecnológico e do Centro Educacional Profissional em Cidade Ocidental (ibidem, 2012, p. 9–10).

Por parte da empresa, a principal atribuição é a implantação do empreendimento em si. O Protocolo de Intenções destaca como atribuições da Alphaville a construção de redes de infraestrutura que são exigidas por lei, como obrigação do loteador, apontando o investimento de R\$ 160 milhões de reais “conforme faseamento da implantação do núcleo urbano”. O documento também destaca a criação de “77.500 novas vagas de emprego, diretos e indiretos, ao longo dos anos, durante as fases de implantação” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 17). Além destes aspectos, a empresa assumiu outras responsabilidades:

- Dar preferência à aquisição de insumos, produtos, serviços e mão de obra do Estado de Goiás e do município de Cidade Ocidental;
- Implementar programas e projetos de capacitação;
- Apoio ao Viveiro comunitário do Assentamento do Cunha, por meio de cursos e aquisição de mudas;
- Recuperação de 200 hectares de área degradada;
- Doação de área de pelo menos 20.000 m² à CELG para instalação da subestação Alphaville II.

De fato, houve um desequilíbrio entre a mobilização do Estado de Goiás e do município de Cidade Ocidental e os compromissos assumidos pela empresa. O governo ofereceu ações de diversas ordens, entre obras de infraestrutura, edificações de educação e segurança, incentivos fiscais, programas governamentais de formação e capacitação, apoio institucional, legislativo e de acesso a financiamentos governamentais. Por outro lado, a empresa manteve seus planos de investimento anteriores ao acordo, assumindo poucos compromissos novos ou que impliquem em investimentos significativos.

Boa parte das intenções protocoladas pelo estado não foram realizadas até o momento, particularmente aquelas mais imediatamente necessárias à empresa, quais sejam, as expansões da rede de energia e água, determinantes para a implantação de indústrias no empreendimento, o que têm impacto direto nas vendas de imóveis empresariais e industriais no Alphaville Brasília e na (possível) consolidação das promessas da

empresa. Ainda assim, o desequilíbrio entre as responsabilidades e custos a serem assumidos pelo poder público para a viabilização deste empreendimento privado é notória e, certamente, sintomática do desequilíbrio de poder nas relações entre estado e capital privado.

Cidade Ocidental é um município pobre, de baixa produção econômica interna, característico da condição de “periferia-dormitório metropolitana” (SCHVARSBERG, 2016). Para ultrapassar esta condição, a articulação do Estado com o setor produtivo é fundamental e não é esta articulação que está sendo questionada por este trabalho, mas as condições em que esta articulação se deu no caso do Alphaville Brasília. Primeiro, com grande desequilíbrio entre os investimentos e ações prometidos pelo estado em relação àqueles pactuados pela empresa, onde há clara discrepância e sobrecarga aos entes públicos envolvidos. Segundo, com definições espaciais, econômicas e urbanísticas do empreendimento completamente e unilateralmente definidas pela empresa, apartados dos direcionamentos apontados pelo planejamento de Cidade Ocidental e pelo histórico de planejamento do DF.

O poder público, como coordenador do processo de planejamento territorial, deve conduzir suas definições de maneira a promover a qualidade de vida da população e a realização da função social da terra. Como coloca Paulo Cesar Xavier Pereira (2011), a iniciativa privada não pode definir as diretrizes de planejamento, pois não é dela que virão soluções garantidoras da equidade social e da melhor distribuição das benesses públicas.

A promoção imobiliária – de loteamentos ou edifícios – não deve direcionar o crescimento da cidade e reduzi-la apenas a um negócio de rentistas, de empresários da construção e de financistas envolvidos com a valorização imobiliária. Por isso, tanto a urbanização como o imobiliário devem ser entendidos como um espaço de luta para realização de desejos com potencialidades urbanas autenticamente humanas; isso porque o mercado não é e nem poderá ser a medida justa da possibilidade de realização humana (PEREIRA, 2011, p. 30).

Ainda conforme Pereira (2011), o planejamento é também um “espaço de luta”, onde os agentes públicos e privados atuam para realizar seus interesses, mas que precisa se transformar em espaço de “resistência” para impedir o predomínio das intenções do capital articulado ao Estado, e “redirecionar a urbanização”:

Cabe avaliar o possível na articulação – individual e coletiva – dos interesses e objetivos (conflitantes ou não) dos agentes envolvidos com os demais usuários da cidade, para resistir e redirecionar a urbanização (PEREIRA, 2011, p. 30).

Uma análise pormenorizada do projeto do empreendimento aprofundará as leituras sobre como o Alphaville Brasília se insere na trajetória da própria empresa, estabelecendo-se como uma reprodução acumulada e ampliada das práticas e estratégias de atuação da empresa dos últimos 60 anos.

Projeto e implantação do Alphaville Brasília na trajetória da *Alphaville Urbanismo S.A.*

A narrativa das confluências e desencontros entre o planejamento da RIDE/DF, do DF e do município de Cidade Ocidental com o Alphaville Brasília deve ser complementada com um estudo sobre o projeto e implantação do empreendimento em si, relacionado não apenas ao seu contexto socioeconômico imediato, mas em relação à trajetória da própria *Alphaville Urbanismo S.A.*. Esta análise pode, ainda, permitir uma melhor compreensão de um modo de habitar ainda estranho à cidade de Brasília, mas consolidado em outras metrópoles brasileiras: a configuração de uma periferia muito mais diversa, complexa e potencialmente conflituosa, considerando a aproximação física de bairros completamente díspares em questões econômicas, sociais e urbanísticas. Bairros estes claramente apartados e separados por uma parafernália de segurança e controle de proporções ainda pouco valorizadas no DF, como demonstra estudo de Cristina Patriota:

É interessante que nenhum dos condomínios com os quais tive contato em Brasília possui guardas ostensivamente armados. Quando perguntados a respeito da necessidade de guardas armados, os moradores contatados tampouco respondem afirmativamente. Muitos condomínios possuem guaritas sem guardas e mesmo os que possuem guardas uniformizados, anotando o número da carteira de identidade do visitante, estes raramente pedem para ver documentos. Moradores narram casos de pessoas que se mudaram para o condomínio por causa da segurança, mas a maioria aponta a segurança do condomínio como um ganho a mais, **quando o que importava mesmo era ter uma casa para morar [grifo nosso]** (PATRIOTA DE MOURA, 2010, p. 60).

Ao contrário do que demonstram pesquisas consolidadas sobre condomínios fechados em outras cidades brasileiras, onde a questão da segurança foi fator preponderante na escolha por viver em um

condomínio horizontal fechado, Patriota afirma que as estratégias de segurança dos condomínios de Brasília não são tão rigorosas e violentas, e que, surpreendentemente, segurança não foi um critério determinante para a maioria dos moradores. Em sua pesquisa, Patriota revela que a decisão de morar em condomínio está muito mais relacionada à necessidade de se ter uma casa e à impossibilidade de adquirir um imóvel nas áreas centrais mais valorizadas: Plano Piloto, Lago Sul e Lago Norte (PATRIOTA DE MOURA, 2010).

Partindo das peculiaridades no perfil dos moradores de condomínios horizontais em Brasília apresentadas por Patriota, onde a proximidade com o “centro” mantém sua importância como critério de escolha de local de moradia, Alphaville não parece uma opção atrativa. Entretanto, os 498 lotes do Residencial 1 foram vendidos em apenas 5 horas em junho de 2010, o que não ocorreu com as vendas do Residencial 2, lançado em 2012 e que ainda conta com unidades disponíveis.

Procuraremos compreender a construção do Alphaville Brasília no entorno do DF e suas inter-relações, evidenciando as discrepâncias entre a imagem de cidade “vibrante” que a empresa quer construir e a realidade, iluminada pela análise do seu projeto urbanístico e das estratégias da empresa para implantar este grande empreendimento, que, apesar de diferenciar-se no porte e na complexidade da maioria dos empreendimentos que a empresa realizou na sua fase anterior, pode ser interpretado como um momento de síntese amplificada das estratégias da empresa.

O Alphaville Brasília segue um modelo de núcleo urbano que almeja, segundo a empresa, alcançar um “planejamento de bairro inteiramente autossuficiente: com áreas residenciais, corporativas, comércio, serviços, instituições de ensino, centros médicos, centros culturais, lazer” (ALPHAVILLE, 2014, p. 107). O projeto completo prevê, a partir de um processo de construção que passará por diversas etapas ao longo de 30 anos, uma população de cerca de 200 mil moradores em 40 mil unidades imobiliárias (*Alphaville Urbanismo S.A.*, 2014).

O plano geral (masterplan) e o plano de viabilidade econômica do Alphaville Brasília foram elaborados com consultoria da empresa multinacional de origem norte-americana AECOM, enquanto o projeto do centro do empreendimento foi desenvolvido pela RTKL,



Figura 137. Plano geral do Alphaville Brasília. ALPHAVILLE, 2015.

outra empresa norte-americana. Os condomínios e os demais projetos executivos referentes à primeira fase do empreendimento foram desenvolvidos por uma equipe própria da Alphaville e escritórios brasileiros direcionados a projetos complementares.

O plano completo do empreendimento compreende uma área de mais de 2.000 hectares, sendo 676.8 hectares destinados a condomínios residenciais horizontais e multifamiliares. O núcleo urbano completo tem previsão de áreas para condomínios residenciais horizontais fechados, condomínios de habitação multifamiliar, comércio, serviços, indústria não-poluente, resorts urbanos, instituições públicas (não especificadas), escolas privadas e uma universidade privada. Estes usos se distribuem ao longo de uma via circular principal, enquanto parte significativa da gleba, destina-se a áreas de preservação ambiental, em sua parte central. Uma porção do empreendimento está localizada no território do DF, mas será a última a ser implantada, devido a conflitos com a legislação vigente e dificuldades de aprovação (REIS; SERRA, 2014).

A primeira fase do empreendimento, parcialmente implantada, é formada por um Centro Comercial, um Parque Empresarial, uma Vila Universitária, grandes áreas para habitação multifamiliar (condomínios fechados verticais) e quatro condomínios horizontais fechados, como mostra a figura a seguir.

A primeira questão que levantamos refere-se à relação do Alphaville Brasília com sua condição periférica. Como já indicado, esse condomínio se localiza fora do DF, dentro do município de Cidade Ocidental – GO. Em nenhuma mídia – propagandas, pôsteres, “outdoors” ou no sítio do empreendimento –, o nome desse município é citado. Sempre se reforça a facilidade de acesso ao Plano Piloto, medida em tempo (“20 minutos da Ponte JK”), nunca em quilômetros. Nem mesmo no endereço do empreendimento, o município de Cidade Ocidental é mencionado: “Km 13,5 da Rodovia DF-140”. A planta baixa do projeto urbanístico do Alphaville Brasília paira sobre uma imagem de um etéreo céu azul, completamente desconectada do seu território geográfico-social, no qual a topografia também não é representada. O Alphaville não deseja (e não precisa) ter contexto algum. O esforço de ressaltar a conexão com o DF e o Plano Piloto e minimizar o fato de o empreendimento se localizar no “entorno” do DF está fortemente ligado a uma importante questão pontuada pela antropóloga Cristina Patriota de Moura, pesquisadora dos condomínios no DF: os potenciais moradores de Alphaville não estão fugindo da violência urbana da cidade, mas procurando uma alternativa de moradia mais acessível financeiramente do que os imóveis disponíveis na área central (PATRIOTA DE MOURA, 2010).

A construção de uma imagem descolada da sua localização imediata e “acoplada” ao Plano Piloto coaduna-se, ainda, com outro princípio fortemente propagado pela empresa: a autonomia. A Alphaville minimiza as distâncias não apenas para ocultar a condição periférica do empreendimento, mas também porque a concepção dele promete a oferta de serviços e empregos altamente especializados e qualificados dentro do próprio “núcleo urbano”, prescindindo, portanto, de relações mais diretas com outros núcleos.



Figura 138. Primeira fase do Alphaville Brasília. Fonte: Alphaville, 2014.

No website da RTKL, encontramos informações que nos permitiram aprofundar a interpretação do novo loteamento. O texto da página, originalmente em inglês, apresenta o projeto:

Em um dos primeiros grandes esforços de planejamento urbano depois do projeto original do famoso arquiteto Oscar Niemeyer para a capital do Brasil em 1960, a Alphaville Urbanismo comissionou a RTKL para definir um plano urbanístico para o Alphaville Brasília, uma comunidade de uso misto de 995 hectares. A maior empresa de incorporação residencial do Brasil pediu que a RTKL introduzisse um vibrante centro urbano de uso misto como foco das comunidades residenciais circundantes. Projetado para acomodar uma população futura de mais de 200 mil habitantes, o plano conserva os atributos naturais do sítio e encoraja as atividades a pé por meio de um *layout* de amenidades bem pensado, espaço público de lazer e opções residenciais variadas. Ele também mantém alguns dos melhores atributos de Brasília, incluindo a arte nos espaços públicos e a proteção do patrimônio (RTKL, 2010)⁴⁵.

Do pequeno texto, ilustrado por imagens que incluem uma vista aérea do plano geral e algumas perspectivas de espaços públicos do empreendimento no Parque Empresarial e no Centro Comercial, sobressai a temática da urbanidade, com desdobramentos tanto no texto quanto nas imagens: a visão de “um vibrante centro urbano de uso misto como foco das comunidades residenciais circundantes”, que “encoraja as atividades à pé por meio de um layout de amenidades bem pensado [e com] espaço público de lazer”, é materializada nos edifícios “contemporâneos” de arquitetura espelhada e refletiva, conforme o padrão vigente da arquitetura corporativa, e emoldurada nos espaços públicos bem desenhados, aparentemente propícios ao caminhar e ao encontro. Constrói-se, assim, uma ideia de espaço urbano dinâmico, proporcionado pela mistura de usos, pela experiência do caminhar nos espaços públicos e pela maior densidade construtiva do espaço verticalizado, gerando a dita “cidade vibrante” (RTKL, 2010).

⁴⁵ Tradução livre. Texto original: “In one of the first major urban planning efforts to follow famed architect Oscar Niemeyer’s original design of Brazil’s capital city in 1960, Alphaville Urbanismo commissioned RTKL to refine the Alphaville Brasília master plan, a 995-HA mixed-use community. Brazil’s premier residential developer asked RTKL to introduce a vibrant mixed-use town center as the focus for surrounding residential communities. Designed to accommodate an eventual population of over 200,000 residents, the plan conserves the site’s natural attributes and encourages pedestrian activity through a thoughtful layout of amenities, public recreational space, and varied residential options. It also maintains some of the best attributes of Brasília, including public art and protected landmarks” (RTKL, 2010).



URBAN RENAISSANCE
Brasília gets a major master planning upgrade that reflects the city's past and anticipates its bright future.

BRASILIA 2 MASTER PLAN PHASE 2
BRASILIA, BRAZIL

In one of the first major urban planning efforts to follow famed architect Oscar Niemeyer's original design of Brazil's capital city in 1960, Alphaville Urbanismo commissioned RTKL to refine the Alphaville Brasília master plan, a 995-HA mixed-use community. Brazil's premier residential developer asked RTKL to introduce a vibrant mixed-use town center as the focus for surrounding residential communities. Designed to accommodate an eventual population of over 200,000 residents, the plan conserves the site's natural attributes and encourages pedestrian activity through a thoughtful layout of amenities, public recreational space, and varied residential options. It also maintains some of the best attributes of Brasília, including public art and protected landmarks.

RTKL OFFICE
Brazil

COMPONENTS
Planning and Urban Design

CLIENT
Mixed-Use

REGION
Central & South America

Figura 139. Imagem do sítio da RTKL retratando o projeto do Alphaville Brasília. RTKL, 2010.



Figura 140. Vista aérea do projeto do Alphaville Brasília. Fonte: RTKL, 2010.

As imagens do projeto do empreendimento apresentam cenas do Centro Comercial e do Parque Empresarial que ilustram uma característica muitas vezes ignorada pelos estudos que analisam o “modelo Alphaville”: essas áreas não são muradas, aproximando-se daquilo que designamos por cidade aberta, na qual as restrições de circulação pelas ruas não são tão violentas nem definitivas. Assim, pelo que sugere a imagem, no centro do Alphaville, a circulação das pessoas, ao menos hipoteticamente, seria efetivada de maneira livre (apenas os condomínios horizontais seriam cercados).

Contudo, tal hipótese não nos parece muito plausível. Segundo entrevistas com os arquitetos da Alphaville Urbanismo Daniel Reis e Hugo Serra⁴⁶, envolvidos nos trabalhos de projeto e implantação do plano urbanístico, o Alphaville Brasília reflete o primeiro empreendimento da empresa, que definiu o modelo de “núcleo urbano”, isto é, o Alphaville-Barueri. Em visitas de campo a este último, constatou-se que, apesar de não haver restrições explícitas à circulação de pessoas no centro do bairro, as ruas são vigiadas por sistemas de câmeras e cada um dos lotes constitui uma unidade isolada do seu entorno por meio das mais diversas estratégias de segurança, como muros, grades e guaritas. Isso pode ser visto nas imagens dos edifícios do centro e no Centro Comercial do Alphaville Barueri, completamente cercado e vigiado.

A análise permite trazer à tona outra grande contradição entre a imagem construída pela Alphaville e a realidade. Há uma profunda desconexão do Centro do Alphaville Brasília em relação ao seu entorno, o que constitui uma ruptura não condizente com a pretensa imagem de urbanidade. O projeto do Alphaville Brasília ignora, quase por completo, seu entorno imediato, construindo poucas ligações – ruas, avenidas, parques ou praças – entre o Centro Comercial, o Parque Empresarial e as áreas consolidadas do Jardim ABC.

Também é notória a ausência de equipamentos de serviços públicos de educação e saúde na primeira fase do projeto. Uma importante exceção foi a tentativa (frustrada) de implantação de uma unidade

⁴⁶ Entrevistas realizadas pela autora na sede da empresa *Alphaville Urbanismo S.A.* em São Paulo, em dezembro de 2014.

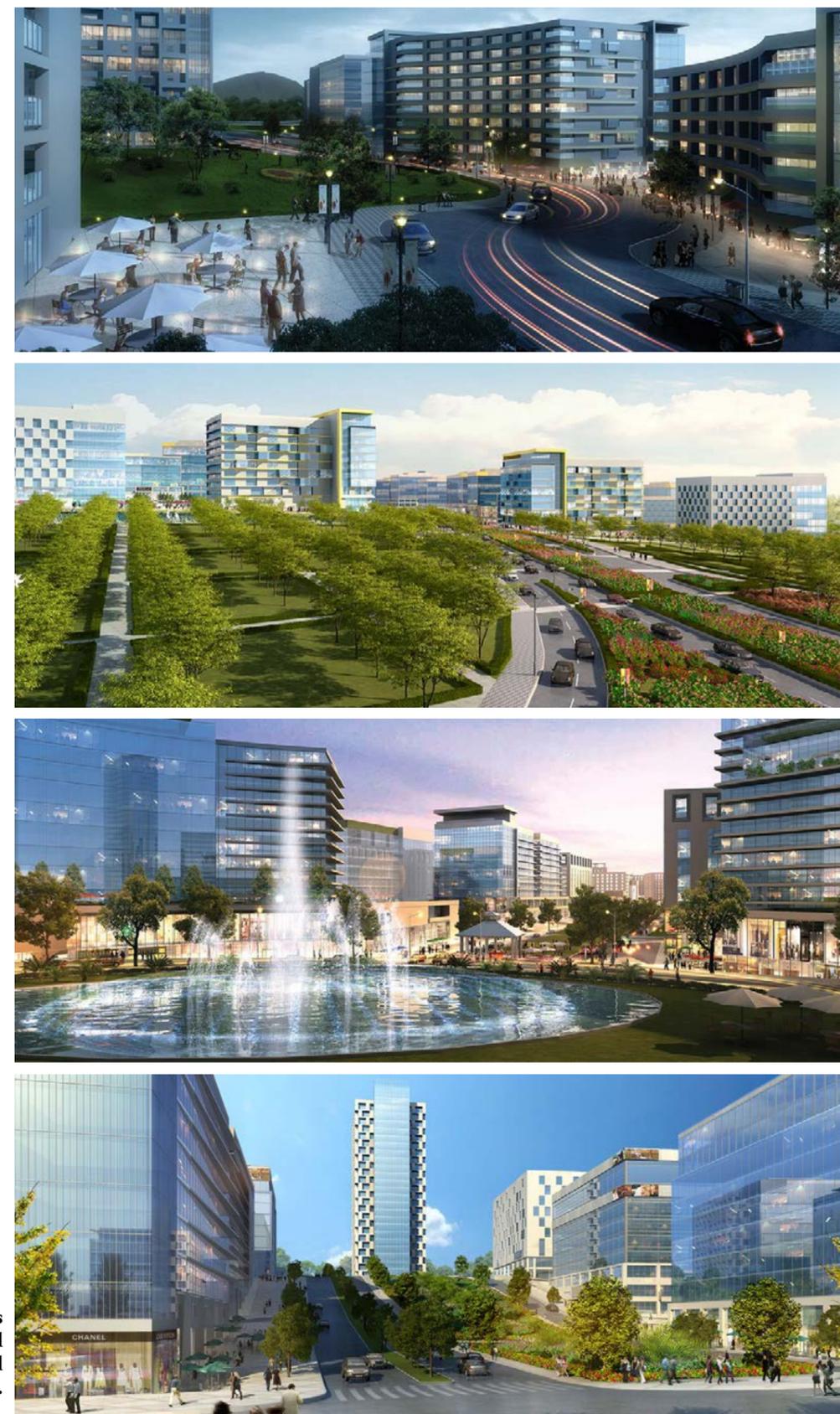


Figura 141. Imagens do Centro Comercial e Parque Empresarial do Alphaville Brasília. Fonte: RTKL, 2010.



Figura 143. Uma das entradas para a área completamente cercada do Centro Comercial de Alphaville Barueri.

Figura 142. Condomínio Multifamiliar na área central de Alphaville Barueri.

do SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – em lote do empreendimento voltado para o Jardim ABC. A iniciativa foi apoiada pela empresa que, de acordo com os arquitetos entrevistados, participou ativamente da negociação e planejamento para sua efetivação. Porém, a unidade será construída na sede municipal e não mais no Jardim ABC. Ainda assim, a forte desconexão constituiu-se, de fato, como uma estratégia de separação entre Alphaville e seu entorno, reforçada pelas técnicas de representação do espaço urbano utilizadas nas imagens encontradas no sítio da RTKL (o Alphaville ou paira em céu azul ou assenta-se em área verdejante).

Apesar da desconexão física, a implantação do Alphaville em Cidade Ocidental implicou em uma forte valorização do Jardim ABC e áreas adjacentes, incentivando ainda mais o loteamento de novas glebas por empreendimentos voltados para a classe média. Um caso sintomático dessas mudanças foi o pedido de alteração do projeto executivo e de criação de unidades imobiliárias do condomínio horizontal Jardim Ouro Verde, localizado na região do Jardim ABC. Os donos do empreendimento, que já havia sido aprovado pela prefeitura e cujas unidades já tinham inscrição cartorial, requisitaram um revisão para incluir um centro de uso misto, como mostra relato presente no Relatório da Revisão do Plano Diretor de Cidade Ocidental:

De acordo com a justificativa encaminhada em março de 2014, “inicialmente o Jardim Ouro Verde foi projetado para abrigar

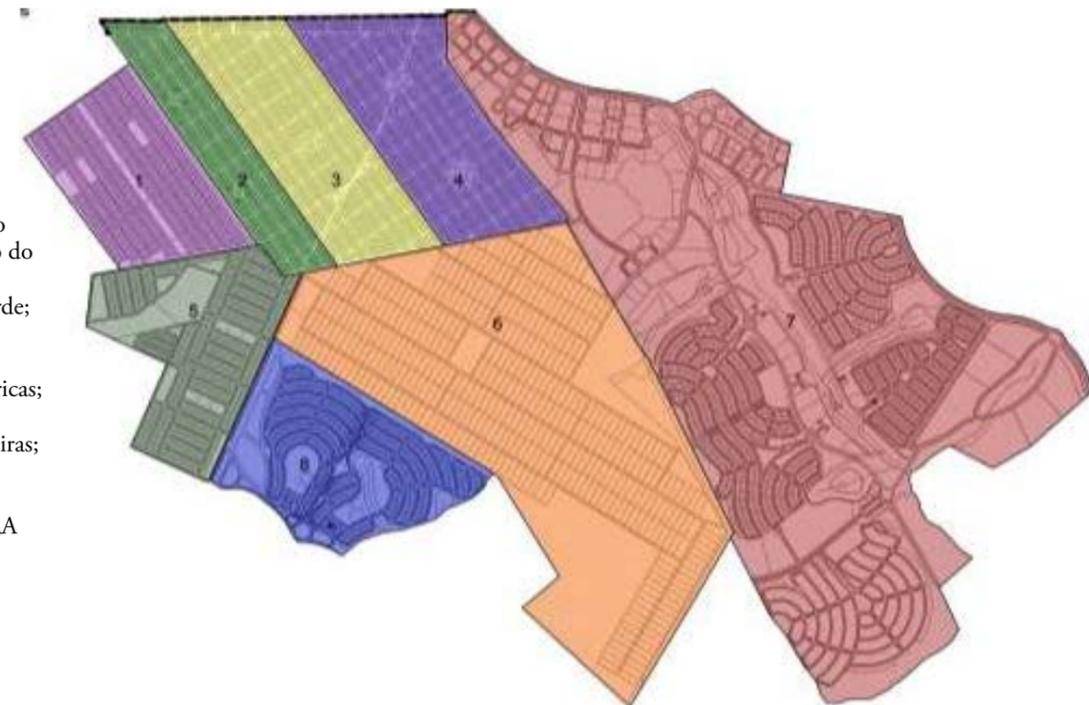


Figura 144. Relação dos Bairros da região do ABC:
 1 – Jardim Ouro Verde;
 2 – Satélite;
 3 – Jardim ABC;
 4 – Parque das Américas;
 5 – Quintas Itapuã;
 6 – Jardim das Oliveiras;
 7 – Alphaville;
 8 – Damha I e II.
 Fonte: PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015.

uma população de média e baixa renda, devido à proximidade com o bairro Jardim ABC (...), no entanto, a inexistência de programas habitacionais voltados para a classe média, fez com que a empresa ABC Master pensasse em uma adequação do loteamento Jardim Ouro Verde, buscando se voltar para este segmento social”. A proposição é de que junto à área residencial inicialmente prevista, se consolide um pequeno centro de usos mistos, com presença de comércio e serviços para atendimento não só da população do loteamento, mas de todo o entorno imediato. Com a expectativa de adensamento da área, as obras de infraestrutura já foram executadas de forma a atender o cenário esperado (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015, p. 131–132).

Os terrenos do próprio Alphaville também valorizaram-se consideravelmente nos primeiros anos após o lançamento, como mostra a comparação entre as reportagens do Correio Braziliense, de 2010, e do Jornal de Brasília, de 2012, de onde apreende-se que os preços dos lotes aumentaram em 55% em apenas dois anos.

No início de julho [de 2010], quando o empreendimento foi lançado, o terreno de 600m² custava R\$ 300 mil. Todas as unidades foram vendidas pela empresa e os imóveis em negociação atualmente já custam R\$ 380 mil — um aumento de 26% em pouco mais de um mês (RENNE, 2010). No fim de 2011, um lote já custava R\$ 465 mil (FARIAS, 2012).

Apesar desse aumento, a crise imobiliária a partir de 2015 implicou em uma diminuição dos valores de venda dos lotes, que estão sendo comercializados, atualmente, por cerca de R\$ 200 mil.

O Alphaville Brasília se apresenta como um elemento complexificador da histórica condição dispersa de Brasília, constituindo, em função do grau de efetivação do seu masterplan, um (potencial) núcleo de concentração de riquezas e renda em plena região do entorno. Nesse núcleo urbano da “nova periferia”, permanece uma configuração de “ilha de prosperidade” apartada da realidade metropolitana em que se insere, pois mesmo que seu centro seja fisicamente aberto e sem restrições explícitas à circulação de pessoas, a acessibilidade é restrita e diminuída pela carência de ligações francas e diretas.

No entanto, essa condição problemática não advém da morfologia de ocupação. Se, antes, a Alphaville era criticada pela reprodução de cidade muradas de baixa densidade, agora, a empresa acolhe o repertório urbanístico da sua crítica, reinventando (ainda que parcialmente) seus produtos. A adoção de padrões de urbanização que vão além dos condomínios, abarcando centros empresariais e industriais pela empresa atesta que ela não está alheia ao debate urbanístico atual, nem às críticas ao seu modo de urbanização. A empresa se apropriou desses questionamentos e das soluções urbanísticas propagadas não apenas como uma tentativa de respondê-los, mas também como uma forma de diversificar sua ação lucrativa.

Barueri e Brasília

De fato, há um profundo desacordo entre a implantação do Alphaville Brasília e o histórico de planejamento do DF e do próprio município de Cidade Ocidental. Apesar disso, não há como menosprezar a oportunidade de dinamização da economia do Entorno do DF com a construção do empreendimento, especialmente a partir da promessa da Alphaville Urbanismo de edificar um novo Alphaville Barueri, fonte de emprego, renda e significativa arrecadação fiscal. Contudo, esta promessa precisa ser debatida em suas duas dimensões fundamentais: a geração de emprego e renda, e a habitação.

O núcleo urbano Alphaville Brasília se insere em uma lógica de planejamento e um contexto socioeconômico muito diversos daqueles que originaram o primeiro núcleo, há mais de 60 anos. As condições da capital paulista e de sua região metropolitana no início dos anos 1970 eram ímpares: intensa expansão da industrialização; forte demanda por novos espaços industriais; carência de áreas industriais disponíveis com preços acessíveis dentro de São Paulo; contexto urbano bastante pressionado e degradado na capital, além das diretrizes de descentralização industrial por parte do planejamento municipal e metropolitano (GEGAN, 1974; PMSP, 1969b).

As condições de Brasília e do seu entorno são outras. Não há demanda por descentralização de atividades econômicas para além do DF, muito menos um transbordamento daquelas existentes, pois Brasília tem condições espaciais e de infraestrutura para continuar recebendo investimentos. O que persiste, de fato, é a demanda por dinamização econômica dos municípios metropolitanos periféricos, predominantemente residenciais, como é o caso de Cidade Ocidental e como foi o caso de Barueri na década de 1970. E, assim como nos anos 1970, estado e município se uniram para apoiar a implantação do empreendimento, como demonstrou o Protocolo de Intenções já analisado.

Em relação à habitação, outro fator que permaneceu no núcleo urbano de Brasília é a localização em um eixo de expansão urbana residencial, o que valoriza a área empreendida pela possibilidade real que ela apresenta de, ainda que distante da capital metropolitana, funcionar efetivamente como lugar de moradia de características suburbanas. Esta viabilidade real agrega valor e liquidez aos lotes residenciais, ao ponto da estratégia de urbanização do Alphaville Brasília (e demais núcleos urbanos da Alphaville Urbanismo) ter se invertido completamente em relação à experiência de Barueri: o núcleo não é mais iniciado pelo seu centro empresarial/industrial, e sim pelos condomínios residenciais fechados, produtos mais baratos que lotes empresariais, e, portanto, vendidos com maior rapidez.

E, de fato, os 498 lotes do primeiro condomínio no Alphaville Brasília foram vendidos rapidamente em 2010. No entanto, se existe a possibilidade de morar imediatamente no Alphaville Brasília, este ainda apresenta baixo nível de consolidação, com apenas 10 casas

construídas e/ou em construção, enquanto o núcleo comercial se encontra vazio. A discrepância entre o sucesso de vendas e a ocupação rarefeita do bairro tem duas explicações. A primeira é que, apesar da localização do Alphaville permitir sua ocupação imediata para fins de moradia, os moradores irão depender completamente de outras localidades, especialmente Brasília, para acesso a serviços, comércio, educação e trabalho. Esta dependência, aliada à distância do centro de Brasília, dificulta o cotidiano, o que desestimula a ocupação imediata. Ademais, se o público-alvo do empreendimento é a classe média brasiliense, esta ainda conta com ampla oferta de terras urbanizáveis e imóveis em condições semelhantes aos de Alphaville dentro do DF, especialmente na região do Tororó. A segunda explicação é que a maioria dos compradores eram investidores e não tinham a intenção de residir no empreendimento. Esta baixa ocupação, somada à incapacidade do Estado de Goiás e de suas concessionárias em expandir as redes de infraestrutura para viabilizar a implantação de indústrias e empresas irá retardar (senão frustrar) os planos e projeções de geração de emprego e renda para os municípios de Cidade Ocidental.

Não há como esperar que a urbanização conduzida pela iniciativa privada incorpore demandas além daquelas emanadas por seu “público-alvo”, pelo mercado imobiliário e pelos seus acionistas. A contrapartida para o município permanece restrita à promessa de emprego e aumento da arrecadação tributária, aspectos aparentemente suficientes para que as administrações locais e estaduais se desdobrem para acomodar a nova ocupação, sem questionar ou exigir outras formas de articulação entre a cidade existente e a cidade prometida. E são essas articulações e costuras, tão ausentes no Alphaville Brasília, que poderiam criar pontes importantes de integração socioeconômica e urbanística nessa “nova” periferia brasiliense, que, sem isso, permanecerá reproduzindo seus mesmos modos de segregação e empobrecimento.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS:
DO ALPHA 60
À ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**

Alphaville não é apenas o nome de uma das maiores empresas urbanizadoras da história do Brasil. Alphaville também é o nome de uma cidade, cenário principal de uma intrigante trama de ficção científica noir roteirizada e dirigida pelo cineasta franco-sueco Jean-Luc Godard, em 1965. No filme homônimo, o cientista Von Braun foi expulso de sua galáxia, e, exilado no deserto de uma outra, onde cria um supercomputador provido de inteligência artificial, o Alpha 60. Este computador ganha vida própria na cidade de Alphaville, onde tudo é controlado por sua racionalidade absoluta: silêncio, lógica, segurança e prudência são as palavras-chave.

Alpha 60 é onipresente, captando os sons e as imagens de todas as conversas, de todos os olhares, de todos os movimentos. Sua voz grave e sinistra acompanha a vida dos habitantes de uma cidade morta, onde tudo acontece exclusivamente por necessidade, friamente calculada por aquela máquina futurista. Todos os habitantes de Alphaville são

dopados diariamente por uma medicação especialmente elaborada para que não tenham consciência de seus atos ou qualquer sentimento: medo, amor, alegria, tristeza ou prazer. Todos tiveram suas memórias apagadas; não há passado, nem futuro em Alphaville. Aqueles que conseguem escapar ao transe coletivo são condenados à morte por fuzilamento, sob a acusação de terem agido de maneira ilógica, segundo sentimentos humanos. Diante desta realidade absurda, os governos do ‘estrangeiro’ enviam um espião para destruir Alpha 60 e resgatar o necessário equilíbrio da existência humana.

A Alphaville de Godard retrata uma distopia, onde o controle das emoções e incoerências características do ser humano é premissa para uma existência ‘perfeita’. No entanto, o que o filme nos mostra é um cotidiano vazio, habitado por gente robotizada, expurgado de sobreposições e conflitos, e que se desenrola em um espaço urbano e arquitetônico igualmente morto, sem expressividades, paixões, apropriações ou críticas, a não ser por sua completa esterilidade homogeneizante.

Apesar de narrar uma ficção social e urbana trágica, Alphaville – o filme – deu nome a Alphaville – o empreendimento. Os arquitetos Reinaldo Pestana e José de Almeida Pinto, responsáveis pelo projeto urbanístico, não estavam alheios à crítica social de Godard quando propuseram que este fosse o nome do novo empreendimento da *Construtora Albuquerque, Takaoka*. Apesar disso, o nome foi tomado pela “sonoridade da palavra – que mescla a letra grega alpha à terminação francesa ville, remetendo ao mesmo tempo à fabulosa cultura da Grécia antiga e ao charme francês” (SACCHI, 2004, p. 153). Afinal, a bilheteria do filme foi parca no Brasil; poucos conheciam a estória e pouquíssimos conectariam a tragédia da cidade fictícia à imagem do “marco na construção urbana”, “modelo para tantos empreendimentos”, “grife do setor imobiliário” (SACCHI, 2004, p. 16–17).

Todavia, as relações entre a Alphaville do cinema e a grande empresa urbanizadora nos parecem bem mais significativas do que apenas o nome. A Alphaville distópica de Godard pode ser interpretada como uma alegoria da atuação da empresa, que enseja discussões relevantes para as considerações finais da tese, aqui organizadas em três temas: Alphaville e o planejamento, Alphaville e o modelo e Alphaville e a dispersão.

Alphaville e o planejamento

Diálogo 1 (38 min 17 s)

(Alpha 60)

— *Seja no mundo dito capitalista, ou no mundo comunista, não há uma vontade maldosa de sujeitar os homens pelo poder da destruição ou das finanças, mas unicamente a ambição natural a toda organização de planificar suas ações.*

(Natasha, ainda sob os efeitos da medicação alienante)

— *Em resumo, reduzir as incógnitas do futuro.*

(Caution)

— *Não é Alphaville que sua hipocrisia deve se chamar, mas Zeroville.*

A Zeroville da visão de Caution, único personagem lúcido de Alphaville, pode ser interpretada como a anticidade, lugar onde o planejamento é uma “ambição natural” de “sujeitar os homens” aos desígnios do poder do capital. Godard afirma que Alphaville é um produto do planejamento, argumentando que o papel do artista é questioná-lo:

Alphaville é um mundo sem romantismo. O mundo dos grandes conjuntos é um mundo que procura eliminar a aventura em favor do planejamento. A tarefa do artista é fazer armadilhas para o planejamento (BERGALA, 2006, p. 249).

A distopia de Alphaville é a narrativa crítica de Godard ao planejamento que, em sua visão, é um instrumento de controle absolutista que priva a sociedade e os indivíduos de suas incongruências e espontaneidades, enquanto a cidade é congelada para evitar as “incógnitas do futuro”. A noção de planejamento de Alpha 60 como “uma ambição natural a toda organização” que não resulta de uma “vontade maldosa” de controlar a ação humana pela ameaça de “destruição” ou pelo poder do capital expressa a essência da crítica de Godard ao planejamento. Para o cineasta, planejar é, na poética de sua ideia-limite, controlar completamente o comportamento humano, remover as camadas de incerteza e de mudança inerentes ao homem e a cidade, pensamento que expressa uma visão quasi-anarquista do que é de fato o planejamento.

No entanto, as práticas da *Alphaville Urbanismo S.A.* de fato se aproximam do planejamento distópico imaginado por Godard. Há, notoriamente, um encadeamento de estratégias que visam impedir que a configuração urbanística estabelecida pela empresa se altere ao longo do tempo: 1) articulação com o governo municipal no sentido de incorporar os padrões urbanísticos da empresa na legislação de gestão territorial municipal, oficializando-os; 2) estabelecimento de uma cadeia de análise e aprovação de projetos arquitetônicos e de fiscalização de obras pelas associações de moradores, chancelada pelo poder público local, e que antecede e é condição para a aprovação legal dos projetos.

Essas duas principais estratégias da empresa ilustram como o modo de urbanização disperso foi apropriado e materializado pelo capital imobiliário privado, com o apoio conivente e interessado dos governos, particularmente dos municipais, constantemente apartado das diretrizes e configurações territoriais e socioeconômicas definidas pelos instrumentos de planejamento urbano e regional. Neste cenário, o papel do governo não se resume às responsabilidades legais da produção dos espaços na cidade, como “oferecer infraestrutura de suporte” e elaborar leis e normas para gestão do uso do solo, enquanto a iniciativa privada “se responsabiliza pela produção imobiliária” (AMIN, 2011, p. 18). O que é possível interpretar a partir da trajetória da Alphaville, bem como da narrativa sobre outras importantes empresas urbanizadoras, é que o governo atua diretamente para acomodar os interesses imobiliários dessas empresas, incorporando todas as suas demandas e expectativas nos instrumentos de planejamento, nos projetos de expansão de redes de infraestrutura, na distribuição de equipamentos públicos, na gestão da segurança urbana. Assim, o papel do governo é muito mais amplo e muito mais entrelaçado à atuação das empresas imobiliárias, que não apenas participam dos processos de planejamento como todos os demais “interessados”, mas influenciam a configuração que se dará em determinado lugar.

A ação da Alphaville hora responde às diretrizes de planejamento, hora diverge delas. Porém, mesmo quando em desacordo com o planejamento, a empresa conseguiu articular relações com o poder local, quando não Estadual, para viabilizar seus empreendimentos. Nesta articulação a Alphaville alcançou a necessária adequação da legislação urbanística municipal, com a alteração do perímetro urbano e a incorporação dos parâmetros urbanísticos de seus projetos, pela

extensão e/ou expansão da capacidade de redes de infraestrutura, garantia de segurança pública e redistribuição de equipamentos públicos, na medida das demandas de cada empreendimento. Esta cadeia de negociações se deu com relações de poder completamente desequilibradas, onde os interesses do capital parecem se alinhar com os interesses do Estado, quando, na verdade, implicam em um deslocamento de investimentos e ações governamentais que são desproporcionais às possíveis benesses trazidas pela empresa. Aqui, o ocultamento das relações entre Estado e capital imobiliário, conforme desenvolvido por Pereira (2011), é realizado no próprio processo de planejamento, que se traveste com uma aura de inclusão, participação e representatividade coletiva para, na verdade, acomodar os interesses privados e ampliar a lucratividade privada da urbanização. Assim, não é o projeto nem o plano da empresa que atendem aos interesses e padrões urbanísticos locais; é a cultura urbanística local e a legislação municipal que se adequam aos padrões da Alphaville. E essas articulações garantem a manutenção do ‘padrão de qualidade Alphaville’ que, certamente é desejado pelos moradores de cada condomínio, mas que, na verdade, serve à consolidação imagética da marca da empresa e a sua propagação nacional como modelo de urbanização.

Alphaville e o Modelo

Diálogo 2 (1 h 33 min 13 s)

(Alpha 60)

— *O presente é assustador, porque é irreversível e porque é de ferro. O tempo é a substância da qual sou feito. O tempo é o rio que me carrega, mas eu sou o tempo. É um tigre que me esfola, mas eu sou o tigre.*

O exercício de historicizar a trajetória da *Construtora Albuquerque, Takaoka* até a *Alphaville Urbanismo S.A.* permitiu reconhecer um percurso de aprimoramento e refinamento de um modo de produção em grande parte determinado pelas experiências da própria empresa. Não que suas práticas tenham sido forjadas de maneira endógena. Como mostramos ao longo do trabalho, a produção da empresa sempre respondeu a demandas, situações e

oportunidades externas, frequentemente articuladas a instâncias governamentais. No entanto, é fato que a experiência acumulada ao longo das diversas fases de atuação permitiu que Alphaville desenvolvesse amplas capacidades técnicas, de gestão e de produção que foram determinantes para a definição de seu *modus operandi* e, certamente, do modelo de urbanização por ela difundido.

Foi assim na primeira fase da empresa, quando a construtora atuou como empreiteira de obras públicas nos estados de São Paulo, Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul. Nesta fase, a empresa realizou centenas de trabalhos das mais diversas ordens, desde edificações a obras de infraestruturas complexas, acumulando saberes técnicos, práticos e de gestão que lhe seriam valiosos nas décadas seguintes. Também foi assim na segunda fase da empresa, quando atuou como incorporadora e construtora de edifícios habitacionais pela BNH, tendo, inclusive, participado de movimentos de pressão por parte da iniciativa privada para alterar as premissas da Política Habitacional, expandir os limites de financiamento para além da classe média e viabilizar a atuação de construtoras e incorporadoras em nichos de mercado mais confiáveis e rentáveis. Também neste momento, a empresa refinou suas práticas de otimização de custos e gestão, padronizando os projetos arquitetônicos, os materiais e os processos construtivos, criando uma imagem reconhecível por meio da própria arquitetura-marca.

Essas práticas transbordaram para a fase seguinte da empresa quando, ainda que com a intenção inicial de construir um centro industrial e empresarial em Barueri, logo encontrou um nicho de mercado ainda mais rentável e menos competitivo do que o da construção civil: a produção em série de loteamentos fechados construídos em áreas antes rurais. A série de condomínios quase idênticos, lançados periodicamente em Barueri e Santana do Parnaíba, consolidaria a imagem da *Construtora Albuquerque, Takaoka* como empresa urbanizadora, sem que ela tivesse que construir saberes completamente novos, afinal, já detinha a prática e as técnicas de construção de todos os tipos de infraestrutura urbana, e já conhecia muito bem os meandros do mercado habitacional de alta renda de São Paulo.

A fase de expansão do modelo de urbanização da Alphaville representa a máxima otimização de todas as suas práticas anteriores. Conhecida nacionalmente como empresa urbanizadora de “luxo” pela

sua produção na Região Metropolitana de São Paulo, Alphaville desenvolveu e refinou um modelo de atuação em seu sentido mais amplo – um molde exemplar que serve para ser imitado e reproduzido, composto por aspectos urbanísticos e estratégicos.

Dos aspectos urbanísticos ressaltamos a repetição do partido urbanístico, com estrutura do sistema viário em ‘espinha de peixe’, com quarteirões abertos, uma via de contorno que circunda todo o empreendimento, entrada única, com uma grande guarita e algum equipamento de lazer, quase sempre um clube. Os lotes e tamanhos de quarteirão também padronizados. Os condomínios são cercados por muros altos, enquanto na parte da entrada o cercamento é feito por muretas e pilares pintados de rosa ‘salmão’, entremeados por cercas metálicas na cor verde escuro.

Os aspectos urbanísticos do modelo se desdobram em um conjunto de estratégias, o *modus operandi* da Alphaville, que pode ser interpretado como um ciclo de produção que se inicia com a industrialização, entendida como processo de repetição de padrões, materiais e práticas. A industrialização do urbanismo de Alphaville reduz custos, facilita o gerenciamento da produção e do controle de qualidade, especialmente quando a produção é em larga escala. Mas ela também reforçou sua marca por meio da criação de objetos com características comuns identificáveis, legíveis, reconhecíveis. A marca facilitou a expansão dos negócios para outras regiões, que receberão um ‘novo’ produto, porém familiar.

Essa franquia urbanística oferece a tranquilidade de que o cliente encontrará o mesmo produto, com as mesmas características e a mesma fama, que vai garantir sua valorização. Este produto terá seus atributos modelares mantidos (congelados) pelas associações de moradores dos residenciais. Então, mesmo que a empresa já tenha vendido todos os lotes de um certo empreendimento, ele se manterá parte do modelo, o que reforça ainda mais a marca Alphaville. Além disso, a empresa passou a desenvolver empreendimentos construídos com parceiros locais, donos das terras, que ao mesmo tempo em que ampliaram a capilaridade da empresa para regiões as mais diversas, partilharam os riscos do negócio. Por fim, começou a planejar condomínios menores do que aqueles construídos em São Paulo, lançando-os conforme a recepção do produto e a demanda local.

Somados aos parâmetros urbanísticos e de infraestrutura completamente estandardizados, este modelo de urbanização implica em uma homogeneização da paisagem urbana. Não se pode esperar um urbanismo ‘regionalista crítico’ por parte dessa empresa urbanizadora, que opera no sentido de reproduzir-se em larga escala, sempre pautada pela lucratividade, com resultados cada vez mais pasteurizados, industrializados, desprovidos de movimentos que busquem coesão sócio espacial, constituição de um tecido urbanizado conectado, diversificado, mesmo que espreado.

Alphaville e a Dispersão

Diálogo 3 (1 h 21 min)

(Alpha 60)

— *Meu julgamento é justo, e eu trabalho para o bem universal.*

(Sr. Caution)

— *Se quer nos expulsar de outras galáxias, não conseguirá!*

(Alpha 60)

— *Você não sairá. A porta está trancada.*

(Sr. Caution)

— *Veremos.*

A ocupação do solo de modo disperso, da maneira como vem sendo realizada, perdeu todo e qualquer cunho de transformação social que caracterizou seus primeiros movimentos e conceituações. Não é recente a promessa do oásis urbano, ou melhor, do oásis cidade-campo, suficientemente distante das cidades consolidadas ao ponto de oferecer “qualidade de vida”. Por um lado, as práticas urbanísticas propostas por Soria y Mata, por Howard, por Unwin e Parker guardam uma origem comum de crítica às precariedades da cidade industrial hiper-compacta, propondo formas de urbanização articuladas com a dispersão urbana, ainda que de maneiras diversas, e consolidando-as no pensamento urbanístico e na história da cidade. A cidade-linear, a cidade-jardim e os bairros-jardim se apresentaram como alternativas que, em algum momento, almejavam uma transformação social e a melhor qualidade de vida. Porém, a perspectiva historiográfica

facilitou uma leitura crítica sobre como estas ideias vanguardistas foram materializadas por empresas urbanizadoras, que o fizeram por meio de práticas e estratégias que ainda permanecem eficazes e vigentes.

Sobre a atuação da Compañía Madrileña de Urbanización, reiteramos a leitura de que a cidade-linear foi um empreendimento imobiliário que buscava lucros na transformação de terras rurais (baratas) em terras urbanas (valorizadas), utilizando a publicação sistemática de uma revista própria para propagar os princípios urbanísticos da urbanização linear, mas, principalmente, para fazer propaganda de seus produtos e arrebatar investidores. Assim como a primeira realização efetiva da proposta de Garden city de Ebenezer Howard só saiu dos livros e das lâminas de apresentação quando foi decantada de suas intenções comunitaristas, e se transformou em um empreendimento urbanístico comercializável por uma empresa urbanizadora que visava o lucro. Sobre a atuação da *Cia. City*, particularmente na sua fase inicial, chama a atenção o modo como a empresa influenciou diretamente decisões importantes sobre a gestão urbana, a distribuição de infraestrutura e a definição de parâmetros urbanísticos em São Paulo por meio das relações pessoais entre seus diretores e funcionários públicos. Este conjunto de experiências de empresas urbanizadoras agrega práticas que também se apresentam na trajetória da *Alphaville Urbanismo S.A.*, seja na especulação imobiliária de terras rurais, seja na utilização maciça de meios de comunicação para consolidar um produto, seja nas articulações com o poder público para beneficiar e viabilizar planos e projetos da empresa.

Na cidade contemporânea, Alphaville “não é gênese, mas corolário”⁴⁷ de um processo predatório de expansão urbana capitaneado por grandes incorporadoras, das quais Alphaville é só um capítulo. E este processo não é predatório por ser espacialmente disperso, mas pelas condições em que a dispersão ocorre – segregada por muros, monofuncional, dependente, sem responder às demandas da população local, recorrentemente desvinculadas das diretrizes colocadas pelo planejamento territorial. Alphaville participou (e continua participando) intensamente da produção de urbanização

⁴⁷ Expressão colocada pela profa. Dra. Maria Christina Schicchi durante arguição na banca de qualificação de doutorado, em abril de 2015.

dispersa, quase sempre localizando seus empreendimentos em áreas afastadas da área urbana mais consolidada, quando não em áreas rurais. Transformar terras rurais em terras urbanas é a forma habitual de expansão do tecido urbano, mas também uma forma costumeira de aumentar o valor de troca da terra. Mais grave ainda, a expansão urbana promovida por Alphaville frequentemente não respondeu a um déficit habitacional, tampouco a um desejo latente de parte da população de residir em casas unifamiliares com silenciosos quintais protegidos por muros de 3,5 metros de altura. Os baixos índices de ocupação de parte significativa dos condomínios Alphaville com mais de 5 anos de lançamento ilustram essa desconexão entre a expansão da malha urbana e a efetiva necessidade de expandi-la.

Como na última cena de Alphaville, as alphavilles espalhadas pelo Brasil enunciam a desconstrução da cidade. Porém, esta desconstrução não por se dá porque as alphavilles estão em território espraiado ou porque ocupam terras antes agricultáveis ou com valor ambiental. A não-cidade ou a anticidade não residem na morfologia da dispersão, que é parte da cidade e do pensamento urbanístico, mas na desconstrução do fato originário da aglomeração humana, que é o habitar. Entretanto, para Alphaville, a cidade é um produto. Sua ação urbanizadora culmina em cidades (des)construídas por muros que materializam a desejada e intencional segregação de classes, chancelada pelo poder público e protegida pela legislação alterada, enquanto resguardam o patrimônio especulativo de poucos. E estes pedaços de cidade nem sempre servem à necessidade de morar, sendo espaços construídos, porém desabitados. Assim, as alphavilles vazias são o ápice da desconstrução da cidade: a imagem desolada da transformação da cidade em mera moeda.

Diálogo final

Com a morte do Dr. Von Braun, o computador Alpha 60 entra em colapso. Caution consegue encontrar Natacha, que está desorientada, cambaleante, como em um transe. Caution consegue trazê-la à realidade, e eles começam a procurar uma saída do edifício do Controle de Pessoas. Há pessoas desorientadas vagando como bêbados por todos os lados. Há mortos espalhados pelo chão. Caution carrega Natacha até um carro, e eles fogem do caos que se instaura depois da destruição de Alpha 60.

(Caution)

— *Os habitantes de Alphaville não morreriam todos, mas estavam assustados. Quem não morreu ou se asfixiou pela ausência de luz, circulava rapidamente, como formiga. Eram 23h 15 min, hora oceânica, quando saímos de Alphaville pelas alamedas periféricas. Rodamos a noite toda no espaço intersideral; chegaremos amanhã em nosso país.*

Natacha tenta olhar para trás.

(Caution)

— *Não se vire!*

(Natacha)

— *Acha que morreram todos?*

(Caution)

— *Ainda não. Talvez se curem e a cidade será feliz como Florença, como Angoulême-City, como Tokyorama.*

Natacha tenta olhar para trás novamente.

(Caution)

— *Não se vire!*

O final da Alphaville de Godard é a destruição do Alpha 60, sistema de controle e manutenção do modo de vida idealizado pelo Dr. Von Braun. Porém, não é Alphaville, a cidade, que sucumbe. O espaço urbano e arquitetônico permanece e, como anuncia Mr. Caution diante da angústia de Natacha sobre a possível morte dos habitantes, a continuação física da cidade pode ser a base de construção de outro destino para Alphaville do cinema. Talvez, um destino melhor; a possibilidade existe. Se reconhecemos que as Alphavilles da realidade espelham problemas da Alphaville ficcional, talvez possamos encontrar possibilidades de reorganização do lugar da *Alphaville Urbanismo S.A.* na urbanização brasileira.

Esta tese e todas as discussões emanadas da interpretação da trajetória da *Alphaville Urbanismo S.A.* não se originaram da “hipótese” de que a ação urbanizadora da iniciativa privada é predatória. Esta seria uma leitura muito simplista do problema, do papel dos agentes da urbanização e da construção histórica de suas estratégias de atuação. Também não argumentamos ser necessário construir cidades sem a participação dos agentes privados. O que a tese levanta e caracteriza são os mecanismos de atuação da empresa e os espaços de negociação onde estes mecanismos atuam. E, ao identificar estes mecanismos, a pesquisa permite encontrar uma parte dos estreitamentos e descaminhos da produção da cidade, lançando luz sobre estas estratégias e chamando atenção dos demais agentes produtores da cidade para quais aspectos e processos devem ser observados, monitorados e combatidos.

O lugar da *Alphaville Urbanismo S.A.* é um lugar de dominação e de reprodução do capital privado por meio da urbanização. A questão é como este lugar pode – e deve – ser confrontado e modificado pelos marcos legais do planejamento territorial, pela exigência coletiva por coerência e continuidade no planejamento, e pela definição efetiva e participada de demandas prioritárias de cada comunidade, de cada ator do processo cotidiano de construir o habitat do homem.

REFERÊNCIAS

- ABUSSAMRA, J. M. **O Edifício Residencial Paulistano nos anos 70, 80 e 90 : A Arquitetura e o Mercado Imobiliário.** mestrado, São Paulo: São Judas Tadeu, 2007.
- ACKEL, L.; CAMPOS FILHO, C. M. Antecedentes: A Modernização de São Paulo. In: N. Somekh; C. M. Campos (Orgs.); **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX.** São Paulo: Mackpesquisa, 2002a.
- ACKEL, L.; CAMPOS FILHO, C. M. Freire e Bouvard: A Cidade Europeia. In: N. Somekh; C. M. Campos Filho (Orgs.); **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX.** São Paulo: Mackpesquisa, 2002b.
- ALPHAVILLE, U. S. A. **Alphaville Lagoa dos Ingleses.** Belo Horizonte: DNA, 2000.
- ALPHAVILLE, U. S. A. **Alphaville: o Sonho, o Tempo, o Sucesso.** São Paulo: Vero, 2003a.
- ALPHAVILLE, U. S. A. **Alphaville 30 anos.** São Paulo, 2003b.

- ALPHAVILLE, U. S. A. **Alphaville: Linha do Tempo**. Disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=JhKJ7Uj7Cyc> >. Acesso em: 25 maio 2016.
- ALPHAVILLE, U. S. A. **Alphaville 40 Anos**. São Paulo: DBA, 2014b.
- ALPHAVILLE, U. S. A. Encontre seu residencial. **Alphaville Urbanismo S.A.** Disponível em: < <https://www.alphaville.com.br/> >. Acesso em: 1 ago. 2016.
- AMIN, T. C. **O Papel do Projeto Urbanístico na Implantação de Novas Tipologias de Loteamento: Estudo do Eixo da Rodovia Dom Pedro I em Campinas - SP**. Dissertação de mestrado, Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2011.
- ANDRADE, C. R. M. DE. **Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado, São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, 1998.
- ANGELO, M. R. DE. O IRFED e a Formação de Profissionais Brasileiros em Desenvolvimento do Território. Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - A construção da cidade e do urbanismo: ideias têm Lugar? V. 11. Vitória: ANPUR, 2010.
- ANHAIA MELLO, L. R. DE. Problemas de Urbanismo: Mais uma Contribuição para o Calçamento. **Revista Polytechnica**, p. 343–365, 1927.
- ANHAIA MELLO, L. R. DE. A Cidade, Base Material de Relações Sociais, Sociologia Urbana, Ecologia Humana e o Plano de Londres. **Boletim do Instituto de Engenharia**, p. 269–277, 1945.
- ANHAIA MELLO, L. R. DE. A evolução do Curso de Engenheiros Arquitetos na Escola Politécnica de São Paulo. **Anuário da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo**. p.147–158. São Paulo: Escola Politécnica, 1946.
- ANHAIA MELLO, L. R. DE. O Urbanismo... êsse desconhecido. **Edições da Sociedade “Amigos da Cidade”**, p. 1–20, 1952.
- ANHAIA MELLO, L. R. DE. **Curso de Urbanismo: Elementos de Composição Regional**. São Paulo: Grêmio Politécnico, 1961.
- ANJOS, R. S. DOS. Estruturas Básicas da Dinâmica Territorial no DF. In: A. Paviani; L. A. de C. Gouvêa (Orgs.); **Brasília, controvérsias ambientais**. Brasília, DF: Editora UnB, 2003.
- ANTONUCCI, D. SAGMACS: o estudo que fez escola. In: N. Somekh; C. M. Campos Filho (Orgs.); **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.
- AREA. **Segurança**. Barueri: AREA, 2016.
- ARRIGHI, G. **O longo século XX: dinheiro, poder e as origens de nosso tempo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1996.
- ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra Editora. Recuperado novembro 27, 2013, , 2010.
- AZEVEDO, S. DE; ANDRADE, L. A. G. DE. BNH em ação: as correções de rota da política habitacional. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. p.48–68. Rio de Janeiro: SciELO Books - Centro Edelstein, 2011.
- BENEVOLO, L. **As Origens da Urbanística Moderna**. Lisboa: Presença, 1987.
- BERGALA, A. **Godard au travail: les années 60**, Cahiers du cinéma. Paris: Editions Cahiers du Cinéma, 2006.
- BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH). **RC Nº 101/66 - Estrutura o mercado e estabelece condições de compra de hipotecas pelo Banco Nacional da Habitação**. BNH, 1966.
- BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH). **RC Nº 25/67**. BNH, 1967.
- BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH); INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DA GUANABARA (IDEG); CENTRO DE COORDENAÇÃO INDUSTRIAL PARA O PLANO HABITACIONAL (CIPHAB GB). **A Construção Habitacional no Brasil**. Rio de Janeiro: BNH/IDEG, 1971.
- BONDUKI, N. G. **Os pioneiros da habitação social**. v. 1. São Paulo: Editora Unesp ; Edições Sesc, 2012.
- BRAGA, M.; KON, N.; WISNIK, G. **O concurso de Brasília: sete projetos para uma capital**. São Paulo, SP, Brasil: Cosac Naify : Imprensa Oficial : Museu da Casa Brasileira, 2010.
- BRASIL. **Decreto-lei nº 9760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências**, 1946.

- BRASIL. **Decreto-Lei nº70, de 21 de novembro de 1966**, 1966.
- BRASIL. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**, 1979.
- BRESCIANI, M. S. M. Apresentação - Da construção do território ao Planejamento das cidades: competências técnicas e saberes profissionais na Europa e nas Américas (1850 - 1930). **Da construção do território ao Planejamento das cidades: competências técnicas e saberes profissionais na Europa e nas Américas (1850 - 1930)**. p.224. São Carlos: RiMa Editora, 2010.
- BRESCIANI, M. S. M. As Múltiplas Linguagens do Urbanismo em Luiz de Anhaia Mello: técnica, estética e política. In: R. S. de Faria; J. F. Cerasoli; F. Lira (Orgs.); **Urbanistas e Urbanismo no Brasil: Entre Biografias e Trajetórias**. p.231–269. São Paulo: Alameda, 2014.
- BRUEGMANN, R. **La dispersión urbana: una historia condensada**. Madrid: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2011.
- BURGESS, R. The Compact City Debate: A Global Perspective. **Compact cities: sustainable urban forms for developing countries**. London; New York: E. & F.N. Spon, 2000.
- CALABI, D. **História do Urbanismo Europeu**. São Paulo: Perspectiva, 2012.
- CALDEIRA, T. P. DO R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP : Editora 34, 2000.
- CALIL JUNIOR, O. **O centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização**. mestrado, São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos/ Universidade de São Paulo, 2003.
- CEMIC, C. DE M. E I. C. B. M.; PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA. **Fazenda Bela Vista e Fazenda Tamboré: bairros do Alphaville e do Tamboré**. Santana de Parnaíba: CEMIC, 2007.
- CERDÀ, I. **Teoría General de la Urbanización Y aplicación de sus principios y doctrinas a la Reforma y Ensanche de Barcelona**. Madri: Imprenta Española. Recuperado de <http://www.anycerda.org/web/es/arxiu-cerda>, 1867.
- CESTARO, L. Le Bret e o urbanismo da SAGMACS: o Brasil no foco do Mouvement Économie et Humanisme. **Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - A construção da cidade e do urbanismo: ideias têm Lugar?** V. 11. Vitória: ANPUR, 2010.
- CHOAY, F. El Reino de lo Urbano y la Muerte de Ciudad - 1994. In: Á. M. Ramos (Org.); **Lo Urbano en 20 autores contemporáneos**. Barcelona: ETSAB, UPC, 2004.
- CHOAY, F. **O urbanismo utopias e realidades, uma antologia**. Sao Paulo: Perspectiva, 2005.
- CIA CITY. Jardim América. **História da Cia. City**. Disponível em: <<http://ciacity.com.br/projetos/jardim-america/>>. Acesso em: 10 jul. 2016.
- CIA CITY. Anhangabaú. **História da Cia. City**. Disponível em: <<http://ciacity.com.br/projetos/anhangabau/>>. Acesso em: 10 jul. 2016.
- CIA CITY. Alto da Lapa. **História da Cia. City**. Disponível em: <<http://ciacity.com.br/projetos/alto-da-lapa/>>. Acesso em: 10 jul. 2016.
- COLLINS, G. R. Lo Sviluppo della Pianificazione Lineare. **La Città Lineare**. p.13–85. Milão: Alberto Mondadori, 1968.
- COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO. **História da Companhia City**. São Paulo: City, 1980.
- CONSTRUTORA, A. TAKAOKA S.A. **Minuta de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Centro Industrial e Empresarial Alphaville - Quadras 1, 2, 4 e 9**. Construtora Albuquerque, Takaoka, sem data.
- CORDIDO, M. T. R. L. DE B. DE; BUZZAR, M. A.; SIMONI, L. O Plano de Ação - PAGE - Governo Carvalho Pinto (1959/1963) em São Paulo: Moderação Política e Modernização. XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Territorial. **Anais do XIII ENANPUR**. V. 13. Florianópolis: ANPUR, 2009. Disponível em: <<http://unuhoospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/3025/2960>>. Acesso em: 1 out. 2016.
- CORREA, S. R. M. **O Programa de Cidades Históricas (PCH): Por uma Política Integrada de Preservação do Patrimônio Cultural – 1973/1979**. Dissertação de Mestrado, Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2012.

- CORREIO DA MANHÃ. Corretores vão realizar no Rio seu primeiro congresso. **Correio da Manhã**, p. 9. Rio de Janeiro, 1966a, outubro 30.
- CORREIO DA MANHÃ. Corretores fazem críticas ao BNH. **Correio da Manhã**, p. 18. Rio de Janeiro, 1966b, outubro 30.
- COSTA, H. S. DE M.; PEIXOTO, M. C. D. Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, v. 24, n. 2, p. 317–336, 2007.
- COSTA, H. S. DE M.; REZENDE, L. N. DE. Expansão Metropolitana, Habitação e a Construção de Sonhos de Consumo: Notas a Partir do Alphaville. XI Seminário sobre a Economia Mineira/CEDEPLAR. **Anais do XI Seminário sobre a Economia Mineira**. Diamantina: CEDEPLAR, 2004. Disponível em: < <http://econpapers.repec.org/bookchap/cdpdiam04/200471.htm> >. Acesso em: 1 jan. 2016.
- COSTA, L. A. M. Victor da Silva Freire: A Vida, as Ideias e as Ações de um Urbanista Paulistano de Primeira Hora – 1869 – 1951. **Cadernos de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**, v. 11, n. 2, p. 1–30, 2011.
- COULSON, J.; ROBERTS, M. P.; TAYLOR, I. **University planning and architecture: the search for perfection**. 2. ed ed. New York, NY: Routledge, 2015.
- COUTO, A. M. M. **Adhemar de Barros: práticas e tensões políticas no poder**. tese de doutorado, São Paulo: PUC/SP, 2007.
- DAVIS, M. B.; NILAN, R. **The Stanford album: a photographic history, 1885 - 1945**. Stanford, Cal: Stanford University Press, 1989.
- D’ELBOUX, R. Joseph-Antoine Bouvard in São Paulo, 1911: antecedent events and repercussions. **Anais do IPHS**, Istanbul, Turquia, julho de 2010. Disponível em: < <http://www.iphs2010.com/abs/ID273.pdf> >. Acesso em: 20 out. 2015.
- DEMATTEIS, G. Suburbanización y periurbanización: ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: J. Monclús (Org.); **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: CCCB, 1998.
- DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN. **Pesquisa por Amostra de Domicílios - Jardim Botânico - RA XXXVII**, PDAD - DF - 2013/2014. Brasília: CODEPLAN, 2014.
- DISTRITO FEDERAL; SEDUMA. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - Documento Técnico**. Brasília: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009.
- DISTRITO FEDERAL; TERRACAP. **Histórico da Regularização Fundiária no DF**. Brasília: TERRACAP. Disponível em: < <http://www.terracap.df.gov.br/regularizacao-fundiaria-novo-2/historico-7> >. Acesso em: 16 jun. 2016.
- DOMINGUES, Á. Urbanização Difusa em Portugal. In: N. G. Reis Filho; N. Portas; M. M. S. Tanaka (Orgs.); **Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa**. p.215–244. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007.
- ESCOLA POLITÉCNICA. **Anuário da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo**. São Paulo: Escola Politécnica, 1947.
- ESCOLA POLITÉCNICA. **Anuário da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo**. São Paulo: Escola Politécnica, 1949.
- ESTEVE, G. A. DEL. **Teoria de la Ciudad: Ideas Fundamentales para un Urbanismo Humanista**. Madri: Instituto de Estudios de Administración Local, 1948.
- FARIAS, K. Governo e construtora firmam protocolo de intenções para novo condomínio de alto padrão. **Jornal de Brasília**. Brasília, 6 mai. 2012. Disponível em: <<http://www.jornaldebrasil.com.br/cidades/governo-e-construtora-firmam-protocolo-de-intencoes-para-novo-condominio-de-alto-padrao/>>. Acesso em: 17 jun. 2016.
- FELDMAN, S. A americanização do Setor de Urbanismo da Administração Municipal de São Paulo. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais do SHCU**. V. 4, p.224–234. Rio de Janeiro: ANPUR, 1996.
- FELDMAN, S. **Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947 - 1972**. São Paulo: Edusp / Fapesp, 2005.
- FELDMAN, S. O urbanismo que exige a vida moderna. Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais do XI SHCU**. V. 11. Vitória: ANPUR, 2010. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1285>>. Acesso em: 2 mar. 2014.
- FICHER, S. **Os arquitetos da Poli: ensino e profissão em São Paulo**. São Paulo, SP, Brasil: Edusp, 2005.

- FISHMAN, R. **Urban utopias in the twentieth century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, and Le Corbusier**. Cambridge, Mass.: MIT Press, 1982.
- FISHMAN, R. Beyond Suburbia: the Rise of The Technoburb. **Lo Urbano em 20 autores contemporâneos**. 3ª ed., p.229. UPC, ETSAB, 2004.
- FREITAG, P.; FARIA, R. S. DE. Planejamento Regional em Brasília: O Fundefe e o Pergeb nas décadas de 1960 e 1970. V Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo. **Anais do V SIIU**. V I, p.89–103. Barcelona - Buenos Aires: DUOT, 2013. Disponível em: < <http://hdl.handle.net/2099/14126> >. Acesso em: 20 jun. 2016.
- FREITAS, G. DE. **Células Desconexas: Condomínios Fechados e as Políticas Públicas de Regularização do Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado, Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2013.
- GEGRAN. **Região Metropolitana de São Paulo - Diagnóstico 75: Condições Urbanas do Assentamento Industrial**, Região Metropolitana de São Paulo - Diagnóstico 75. p.224. São Paulo: GEGRAN; ANPES; FAAP; FINEP, 1974 Disponível em: < <http://enerweb.emplasa.sp.gov.br/Default.aspx?menu=16&lingua=PT> >. Acesso em: 10 out. 2015.
- GEHL, J. **Life between buildings using public space**. Washington, DC: Island Press, 2011.
- GEHL, J. **Cidades para pessoas**. 1º ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.
- GEHL, J.; GEMZØE, L. **Novos espaços urbanos**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, GG, 2002.
- GONZALES, S. F. N. A Gestão Urbanística do Espaço Habitado: o Objeto e o Método no Caso do Distrito Federal. In: A. Paviani; F. F. P. Barreto; I. C. B. Ferreira; L. C. F. Cidade; S. U. Jatobá (Orgs.); **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. p.163–193. Brasília: Editora UnB : NEUR-Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais, 2010.
- GOVERNO DE GOIÁS; SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL. Alphaville Urbanismo vai criar condomínio no Entorno do DF. **Notícias**. Goiânia, 6 abr. 2012. Disponível em: < <http://www.casacivil.go.gov.br/post/ver/134851/alphaville-urbanismo-vai-criar-condominio-no-entorno-do-df> >. Acesso em: 6 out. 2016.
- GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN. **Perfil de Distribuição dos Postos de Trabalho no DF: Concentração no Plano Piloto e Déficits nas Cidades-dormitório**. Brasília: CODEPLAN, 2013. Disponível em: < <http://www.codeplan.df.gov.br/images/CODEPLAN/PDF/Pesquisas%20Socioecon%C3%B4micas/2013/RESUMO%20PERFIL%20DA%20DISTRIBUI%C3%87%C3%83O%20DOS%20POSTOS%20DE%20TRABALHO%20NO%20DF.pdf> >. Acesso em: 20 jun. 2016.
- GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS. **Protocolo de Intenções**. Estado de Goiás, 2012, abril 6.
- GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS; SEPLAN, S. DE P. E D.; AGDR, A. G. DE D. R.; PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; PRÓ-CITTÀ, I. DE E. P.-C. **Proposta de Lei do Plano Diretor de Cidade Ocidental**. p.378. Cidade Ocidental: SEPLAN;AGDR; PMCO, 2006.
- GRAVAGNUOLO, B. CALATRAVA, JUAN A. **Historia del urbanismo en Europa 1750-1960**. Madrid: Akal ediciones, 1998.
- GUERRA, M. **“Vende-se Qualidade de Vida”: Alphaville Barueri - Implantação e Consolidação de uma Cidade Privada**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, 2013.
- HALL, P. **Cities of tomorrow : an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century**. Oxford, UK; Malden, MA: Blackwell Publishers, 2002.
- HARVEY, D. Globalization and the “Spatial Fix”. **Geographische revue**. 2001. Disponível em: < http://publishup.uni-potsdam.de/files/2251/gr2_01_Ess02.pdf >. Acesso em: 10 mai. 2014.
- HAYDEN, D. **Building suburbia: green fields and urban growth, 1820-2000**. New York: Vintage Books, 2004.
- HOBSBAWM, E. J. **Era dos extremos: o breve século XX, 1914-1991** (M. Santarrita, Trad.). Sao Paulo, Brazil: Companhia das Letras, 1996.
- HOLANDA, F. R. B. DE. Urbanidade: Arquitetônica e Social. I Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. **Anais do I ENANPARQ**. Rio de Janeiro., 2010 Disponível em: < http://fredericodeholanda.com.br/textos/holanda_2010_urbanidade_arquitetonica_e_social.pdf >. Acesso em: 10 jun. 2015.
- HOLANDA, F. R. B. DE. **Brasília: cidade moderna, cidade eterna**. Brasília: FAUnB, 2010b.

- HOLANDA, S. B. DE. **Raízes do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- HOLFORD, W. A new capital city for Brazil. In: A. Xavier; J. R. Katinsky (Orgs.); **Brasília: antologia crítica**, Coleção Face norte. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2012.
- HOWARD, E. **To-morrow: a Peaceful Path to Real Reform**. Londres: Swan Sonnenschein & CO. Ltd., 1898.
- HOWARD, E. **Garden Cities of To-morrow (Being the Second Edition of “To-morrow: a Peaceful Path to Real Reform”)**. Londres: Swan Sonnenschein & CO. Ltd., 1902.
- HOWARD, E. **Cidades-jardim do Amanhã**, Arte e Vida Urbana. São Paulo: Hucitec, 1996.
- IANNI, O. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil: 1930-1970**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1971.
- IBGE. **Estatísticas do Século XX**. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.
Disponível em: < <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=IND03101> >. Acesso em: 20 ago. 2014.
- IBGE. **IBGE Cidades: Município de Cidade Ocidental**, IBGE Cidades. Brasília: IBGE, 2016. Disponível em: < <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=520549&search=goias|cidade-ocidental> >. Acesso em: 3 maio 2016.
- INDOVINA, Francesco. **La Città Diffusa**. Veneza: Daest, 1990.
- ISTO É DINHEIRO. A estranha matemática de Alphaville. **Isto É Dinheiro**. São Paulo, 14 jun. 2012. Disponível em: < <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20130614/estranha-matematica-alphaville/3985.shtml> >. Acesso em: 10 out. 2015.
- JATOBÁ, S. U. Crescimento Urbano na Metrópole de Brasília: Potencial e Limitações. In: A. Paviani; F. F. P. Barreto; I. C. B. Ferreira; L. C. F. Cidade; S. U. Jatobá (Orgs.); **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. p.307–338. Brasília: Editora UnB : NEUR-Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais, 2010.
- JENKS, M.; BURTON, E. **The Compact city: a sustainable urban form?** London; New York: E & FN Spon, 1996.
- JORNAL DE ALPHAVILLE. A Albuquerque, Takaoka construirá estação de tratamento em Alphaville. **JORNAL DE ALPHAVILLE**. Barueri, 1989a, abril/maio de.
- JORNAL DE ALPHAVILLE. Todo verão, mesma crise: falta de água. Há solução? **JORNAL DE ALPHAVILLE**. Barueri, 1989b, janeiro.
- JORNAL DE ALPHAVILLE. Construtora Albuquerque, Takaoka: quarenta anos de pioneirismo. **JORNAL DE ALPHAVILLE**. Barueri, 1991, março.
- JORNAL DE ALPHAVILLE. Plano Diretor Viário de Barueri prioriza pacote de obras para Alphaville. **JORNAL DE ALPHAVILLE**, p. 8–9. Barueri, 1994.
- JORNAL DE ALPHAVILLE. Em seus dois municípios, Alphaville elege cinco representantes nas Câmaras. **JORNAL DE ALPHAVILLE**. Barueri, 1996, outubro de.
- KOPP, A. **Arquitectura y urbanismo soviéticos de los años veinte**. Barcelona: Editorial Lumen, 1974.
- LAFER, C. O Planejamento no Brasil - Observações sobre o Plano de Metas (1956-1961). **Planejamento no Brasil**, Debates. 5ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2003.
- LAMPARELLI, C. M. Louis-Joseph Lebreton e a Pesquisa Urbana regional do Brasil. Crônicas Tardias ou História Prematura. Anais do Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais do SHCU**. . v. 1. ANPUR, 1990.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- LEME, M. C. DA S. O plano de avenidas e a formação do pensamento urbanístico em São Paulo nas três primeiras décadas do século XX. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais do XX SHCU**. . v. 2, p.69–76. São Paulo: ANPUR, 1993.
- LEME, M. C. DA S. **Urbanismo no Brasil, 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.
- LIMONAD, E. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, v. 1, p. 31–45, 2007.
- LÓPEZ, P. La casa de campo norte-americana. **Revista La Ciudad Lineal**, v. XIV, n. 388, p. 1–4, 1909, setembro 10.
- LOWEN, R. S. **Creating the Cold War university: the transformation of Stanford**. Pr. 2010 ed. Berkeley, Calif.: Univ. of California Press, 1997.

- LUGER, M. I.; GOLDSTEIN, H. A. **Technology in the garden: research parks and regional economic development**. Chapel Hill: University of North Carolina Press, 1991.
- MARCUCCI, G. Entrevista com a jornalista Giorgia Marcucci, editora do Jornal Alphaville entre 1973 e 1992. , 2015, outubro 20.
- MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- MARQUES, C. Expansão de Alphaville não foi prevista: entrevista com Renato Albuquerque. **O Estado de São Paulo**, p. 4. São Paulo, 2015, outubro 11.
- MCANDREWS, R. The Birthplace of Silicon Valley: A History of Land Development at Stanford University. **Sandstone & Tile, Stanford History Society**, v. 19, n. 1-2, p. 3–11, 1995.
- MENDONÇA, J. G. DE; COSTA, H. S. DE M. Breve trajetória de ideias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: J. G. de Mendonça; H. S. de M. Costa (Orgs.); **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011.
- MÍTICA NETO, H. **Urbanização em Campinas: Mudanças no Tecido Urbano no Entorno da Rodovia Dom Pedro I**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, 2008.
- MONCLÚS, J. La ciudad dispersa. In: J. Monclús (Org.); **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: CCBB, 1998.
- MONTE MÓR, R. L. Urbanização Extensiva e a Produção do Espaço Social Contemporâneo. In: N. G. Reis Filho; M. M. S. Tanaka; M. E. B. Sposito (Orgs.); **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. p.241–251. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007.
- MOZINGO, L. A. **Pastoral capitalism: a history of suburban corporate landscapes**. Cambridge, Mass.: MIT Press, 2011.
- MUMFORD, L. **Memorandum on Planning**. Hanover, New Hampshire: Stanford University, 1946.
- MUMFORD, L. **Memorandum on Planning II**. Hanover, New Hampshire: Stanford University, 1947.
- MUXÍ, Z. **Postsuburbia: rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad**. Barcelona, GG: 2013.
- NASCIMENTO, D. M.; BRAGA, R. C. DE Q. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Risco**, v. 9, n. 1, p. 98–110, 2009.
- NEWMAN, P.; KENWORTHY, J. R. **Sustainability and cities: overcoming automobile dependence**. Washington, D.C: Island Press, 1999.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. Paulistano procura novas formas de morar. **O Estado de São Paulo**, p. 18. São Paulo, 1972, maio 3.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. O progresso deixa famílias sem terra. **O Estado de São Paulo**, p. 28. São Paulo, 1973a, fevereiro 8.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. Construtora projeta uma cidade-modelo. **O Estado de São Paulo**, p. 28. São Paulo, 1973b, fevereiro 8.
- O ESTADO. Construtora usa o terror para desalojar posseiros. **O Estado de São Paulo**, p. 27. São Paulo, 1973c, julho 8.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. Recessão muda planos de centros empresariais. **O Estado de São Paulo**, p. 47. São Paulo, 1983, setembro 4.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. Rigor contra o luxo do BNH. **O Estado de São Paulo**, p. 30. São Paulo, 1973, outubro 25.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. O BNH vai mudar para corrigir seus erros. **O Estado de São Paulo**, p. 42. São Paulo, 1974, dezembro 22.
- OLIVEIRA, T. P. L. **Tensão entre o Público e o Privado: a Função Social da Propriedade na Avenida Paralela**. mestrado, Salvador, BA: PPG Direito Público/Universidade Federal da Bahia, 2009.
- OLMSTED, F. L.; GAGEL, A. **The papers of Frederick Law Olmsted. Vol. 8: The early Boston years: 1882 - 1890** (E. Carr, Org.). Baltimore, Md: Johns Hopkins Univ. Press, 2013.
- O'MARA, M. P. **Cities of knowledge: Cold War science and the search for the next Silicon Valley**. Princeton, NJ: Princeton Univ. Press, 2005.

- 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://economia.estadao.com.br/noticias/geral,compra-de-alphaville-por-gafisa-para-em-tribunal-de-arbitragem-imp-,895393> >. Acesso em: 25 maio 2016.
- OTTONI, D. A. B. Cidade-jardim: Formação e Percurso de uma Ideia. **Cidades-jardins do Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- PALACIO, P. N. La Ciudad Lineal de Arturo Soria. **Villa de Madrid**, v. 1, n. 28, p. 49–58, 1969.
- PATRIOTA DE MOURA, C. Condomínios horizontais em Brasília: elementos e composições. **Antropolítica: revista contemporânea de Antropologia**, v. 1, p. 87–112, 2010.
- PAVIANI, A. **Brasília, moradia e exclusão**. Brasília, DF: Editora UnB : Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais : Centro de Estudos Avançados Multidisciplinares da UnB, 1996.
- PAVIANI, A. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. Brasília, DF: Editora UnB, 2010.
- PEIXOTO-MEHRTENS, C. **Urban space and national identity in early twentieth century São Paulo, Brazil: crafting modernity**. New York: Palgrave Macmillan, 2010.
- PEREIRA, L. Trabalho e Desenvolvimento no Brasil. In: F. H. Cardoso (Org.); **Corpo e Alma do Brasil**. p.79–133. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1965.
- PEREIRA-LEITE, L. R. **Estudo das Estratégias das Empresas Incorporadoras do Município de São Paulo no Segmento Residencial no período 1960-1980**. Dissertação de mestrado, São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, 2006.
- PEREIRA, M. DA S. Dos Conceitos de Cidade ou Pequeno Manifesto em Favor de Objetos Múltiplos, Indecisos e Fluídos. Anais do Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. **Anais do SHCU**. V. 10. Campinas: ANPUR, 2008. Disponível em:<<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1250>>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- PEREIRA, P. C. X. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: P. C. X. Pereira (Org.); **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. p.23–31. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- PERILLO, M.; CABRAL, R. Assinatura de Protocolo de Intenções entre o Governo de Goiás e a empresa Alphaville Urbanismo. **Marconi Perillo**. acervo fotográfico, . Recuperado janeiro 5, 2016, de <https://www.flickr.com/photos/marconiperillo/7338246568/meta/>, 2012, junho 4.
- PESTANA, R. Entrevista com o arquiteto Reinaldo Pestana. , 2015, outubro 20.
- PETRONE, P.; PENTEADO, A. R. São Caetano do Sul e Osasco, subúrbios industriais. **A Cidade de São Paulo: Estudos de Geografia Urbana**. v. IV. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.
- PINTO, G. DE A.; BUFFA, E. **Arquitetura e educação: câmpus universitários brasileiros**. São Carlos: EdUFSCar, 2009.
- PMSP. **PUB - Plano Urbanístico Básico de São Paulo. Volume 1. Desenvolvimento físico e sócio-econômico**. São Paulo: Grupo Executivo de Planejamento/Secretaria de Obras/PMSP/Consórcio ASPLAN, Daily Montreal, Wilbur Smith, 1969a.
- PMSP. **PUB - Plano Urbanístico Básico de São Paulo. Relatório Síntese**. São Paulo: Grupo Executivo de Planejamento/Secretaria de Obras/PMSP/Consórcio ASPLAN, Daily Montreal, Wilbur Smith, 1969b.
- PORTAS, N. Uma história, algumas hipóteses de trabalho e reflexão. In: N. G. Reis Filho; N. Portas; M. M. S. Tanaka (Orgs.); **Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa**. p.51–58. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007.
- PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA. **Revisão do Plano Diretor do Município de Cidade Ocidental - Relatório Final - Volume II - Relatório Técnico**. Cidade Ocidental: Technum Consultoria, 2015.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI. **Livro das Leis: Programa de Resgate e Preservação da Memória do Município**. v. 1. Barueri: Prefeitura Municipal de Barueri, 2011.
- PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **LEI 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.**, 1964.

- PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965 - Cria Medidas de Estímulo à Indústria da Construção Civil**, 1965.
- PURDOM, C. B. **The Building of Satellite Towns**. London: J. M. Dent & Sons Ltd, 1925.
- QUEIRÓZ, E. P. **A Formação História da Região do Distrito Federal e Entorno: dos Municípios-gênese à presente Configuração Territorial**. Dissertação de Mestrado, Brasília: Programa de Pós Graduação em Geografia/ Universidade de Brasília, 2007.
- QUILICI, V. **Ciudad rusa y ciudad soviética: caracteres de la estructura histórica. Ideología y práctica de la transformación socialista**. Barcelona: Gustavo Gili, 1978.
- REIS, D. Entrevista com o arquiteto Daniel Reis, coordenador de produto da Alphaville Urbanismo SA, realizada na sede da Alphaville Urbanismo S.A. , 2015, outubro 19.
- REIS, D.; SERRA, H. Entrevista com o arquiteto Daniel Reis, Coordenador de Produto e com o arquiteto Hugo Serra, Coordenador de Projetos, realizada na sede da Alphaville Urbanismo S.A. , 2014, dezembro.
- REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- REIS FILHO, N. G.; PORTAS, N.; TANAKA, M. M. S. (ORGS.). **Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa**. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007.
- REIS FILHO, N. G.; TANAKA, M. M. S.; SPOSITO, M. E. B. (ORGS.). **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007.
- RENNE, M. Crescimento Urbano: Expansão luxuosa ao sul do Distrito Federal. **Correio Braziliense**. Brasília, 22 ago. 2010. Disponível em: < http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/22/interna_cidadesdf,209118/expansao-luxuosa-ao-sul-do-distrito-federal.shtml>. Acesso em: 17 jun. 2016.
- RESENDE, L. DA G. **Expansão Metropolitana, Promotores Imobiliários e Discurso da Sustentabilidade Ambiental, no Aglomerado Urbano de Brasília: o Caso do Condomínio Alphaville**. Dissertação de Mestrado, Brasília: Programa de Pós-Graduação em Geografia/Universidade de Brasília, 2013.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Construcciones. **Revista La Ciudad Lineal**, v. IV, n. 87, p. 1, 1900, outubro 20.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Plano General de la Primera Barriada de La Ciudad Lineal y sus Inmediaciones. **Revista La Ciudad Lineal**, v. V, n. 103, 1901, junho 16.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Casos prácticos de la vida en la CIUDAD LINEAL. **Revista La Ciudad Lineal**, v. VI, n. 134, p. 1, 1902, julho 30.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Construcciones en la “Ciudad Lineal”. **Revista La Ciudad Lineal**, v. VII, n. 183, p. 1, 1903, outubro 12.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Construcciones en la “Ciudad Lineal”. **Revista La Ciudad Lineal**, v. VIII, n. 188, p. 1, 1904a, janeiro 30.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Red Ferroviaria de la Compañía de Urbanización. **Revista La Ciudad Lineal**, v. VIII, n. 206, 1904, julho 30.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. Seccion Transversal de la Calle Principal de la Ciudad Lineal. **La Ciudad Lineal**, v. VIII, n. 186, 1904, outubro 10.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. La Ciudad Lineal. **Revista La Ciudad Lineal**, v. X, n. 257, 1906, outubro 10.
- REVISTA LA CIUDAD LINEAL. La Ciudad Lineal es la fórmula de la arquitectura racional de las ciudades. **Revista La Ciudad Lineal**, v. XXIX, n. 763, 1925, abril 10.
- ROGERS, R.; HALL, P; ET AL. **Towards a Strong Urban Renaissance: An Independent Report by Members of the Urban Task Force chaired by Lord Rogers of Riverside**. London: The Urban Task Force, 2005. Disponível em: < http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf >. Acesso em: 15 ago. 2013.
- ROMERO, A. M. **Alphaville: Ilusão do Paraíso**. mestrado, São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Universidade de São Paulo, 1997.
- RTKL. Urban Renaissance: Brasilia gets a major master planning upgrade that reflects the city’s past and anticipates its bright future. RTKL, 2010. Disponível em: <<http://www.callisonrtkl.com/projects/brasilia-2-master-plan-phase-2/>>. Acesso em: 5 jan. 2014.
- RUEDA, S. **Modelos de Ordenación del Territorio más Sostenibles. Fondo Documental del VII CONAMA**. Madri, 2004. Disponível em: < <http://www2.conama.org/documentos/1954.pdf>, >. Acesso em: 5 maio 2013.

- RUEDA, S. **Barcelona, ciudad mediterránea, compacta y compleja: una visión de futuro más sostenible**. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona. Recuperado de http://bcnecologia.net/sites/default/files/publicaciones/docs/bcnecologia_barcelona_ciudad_mediterranea.pdf, 2007.
- RYKWERT, J. **A idéia de cidade: a antropologia da forma urbana em Roma, Itália e no mundo antigo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SABOIA, L. Reconfiguring Brasilia s Modernist Landscape: the Openness of the Esplanade of Ministries. The 64 th Annual Meeting of the Society for Architectural Historians. **Anais do AMSAH**. New Orleans, 2011. Disponível em: < https://www.academia.edu/6524491/Reconfiguring_Brasilia_s_Modernist_Landscape_the_Openness_of_the_Esplanade_of_Ministries >. Acesso em: 9 jun. 2015.
- SABOIA, L.; PALAZZO, P. P. Capital in a Void: Modernist Myths of Brasilia. **Anais do IASTE**. Berkeley, 2012. Disponível em: < <http://iaste.berkeley.edu/iaste/wp-content/uploads/2012/09/2013/06/24.1-Fall12-small.pdf> >. Acesso em: 6 out. 2015.
- SACCHI, E. **Yojiro Takaoka: o construtor de sonhos**. Barueri, SP: ASA Editora, 2004.
- SAMBRICIO, C. Ciudad Lineal, un ejemplo de urbanismo liberal. Madri, 1996. Disponível em: < http://oa.upm.es/1628/1/MONO_SAMBRICIO_1996_01.pdf >. Acesso em: 11 nov. 2015.
- SAMBRICIO, C. **Madrid, vivienda y urbanismo 1900 - 1960: de la “normalización de lo vernáculo” al Plan Regional**, Akal Arquitectura. Madrid: Ed. Akal, 2004.
- SAMPAIO, R. **Adhemar de Barros e o PSP**. São Paulo: Global, 1982.
- SANTOS, C. H. S. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. **Texto para Discussão - IPEA**, Texto para Discussão., v. 654, p. 1–32, 1999.
- SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles: IPPUR/UFRJ, 2011.
- SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: EDUSP, 2005.
- SANTOS, R. B. **Rochdale e Alphaville: Formas Diferenciadas de Apropriação e Ocupação da Terra na Metrôpole Paulistana**. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Universidade de São Paulo, 1994.
- SAR 2, S. A. R. 2. **Petição de Anulação de Foro e Laudêmio em Barueri**. Barueri, SP: Centro de Memória e Integração Cultural de Santana do Parnaíba - CEMIC, 2003.
- SCHMIDT, B. V. **O estado e a política urbana no Brasil**. Porto Alegre: Ed. da Univ, 1983.
- SCHVARSBERG, B. Do Plano Piloto a Brasília Metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In: A. Paviani; F. F. P. Barreto; I. C. B. Ferreira; L. C. F. Cidade; S. U. Jatobá (Orgs.); **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora UnB : NEUR-Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais, 2010.
- SCHVARSBERG, B. O Processo de Planejamento Urbano e Territorial de Brasília. In: L. Saboia; M. F. Derntl (Orgs.); **Brasília 50+50: Cidade, História e Projeto**. p.50–65. Brasília: UnB, 2014.
- SCHVARSBERG, B. Atualizando desafios para a políticas urbana e metropolitana. Conferência, FAU/UnB, 2016, junho 24.
- SCHWARZ, R. **Ao Vencedor as batatas**. São Paulo: Duas cidades : Ed. 34. Recuperado de http://antivalor.vilabol.uol.com.br/textos/schwarz/schwarz_01.htm, 2000.
- SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo**. 1ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SECCHI, B. **A cidade do século vinte** (M. Barda, Trad.). São Paulo: Ed. Perspectiva, 2009.
- SILVA, P. F. F. DA. **A Expansão Urbana de Campinas através de Condomínios e Loteamentos Fechados (1974-2005)**. mestrado, São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos/ Universidade de São Paulo, 2008.
- SKIDMORE, OWINGS AND MERRIL ARCHITECTS. **Interim Report: Stanford Master Plan - Shopping Center, Industrial Area, Proposed Residential Development**. San Francisco: Stanford University, 1953.
- SOJA, E. W. **Postmetropolis critical studies of cities and regions**. Malden (Mass.): Blackwell Publ., 2000.
- SORIA Y MATA, A. **La Città Lineare**. Milão: Alberto Mondadori, 1968.

- SORIA Y PUIG, A. Perfil di Arturo Soria y Mata. **La Città Lineare**. p.87–144. Milão: Alberto Mondadori, 1968.
- SOUZA, B. T. DE; RIBEIRO, R. J. DA C. O antagonismo entre emprego e moradia no Distrito Federal. **Cadernos Metr pole**, v. 12, n. 23, p. 125–143, 2010.
- SOUZA, M. A. A. DE. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Editora Hucitec : Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- SOUZA, M. C. P. DE. **O Capital Imobiliário e a Produção do Espaço Urbano: O Caso da Companhia City**. Dissertação de Mestrado, São Paulo: Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, 1988.
- SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade: Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova. Revista Electrónica de geografia y ciencias sociales**. V. VII, n. 146, 2003. Disponível em: < [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm) >. Acesso em: 1 out. 2015.
- SPOSITO, M. E. B. Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In: N. G. Reis Filho; M. M. S. Tanaka; M. E. B. Sposito (Orgs.); **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. p.7–28. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007a.
- SPOSITO, M. E. B. Descontinuidades territoriais e novas morfologias urbanas no estado de São Paulos. In: N. G. Reis Filho; N. Portas; M. M. S. Tanaka (Orgs.); **Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa**. p.93–110. São Paulo, Brazil: FAU-USP, 2007b.
- STANFORD UNIVERSITY. **Annual Report of the President of Stanford University for the Fifty-seventh Academic Year ending August 31st, 1948**. Stanford, California: Stanford University, 1948.
- STANFORD UNIVERSITY. **Report on Master Plan by The President’s Advisory Committee on Land and Building Development**. Palo Alto, CA: Stanford University, 1954.
- STANFORD UNIVERSITY. **Stanford Research Park Handbook**. Palo Alto: Stanford University, nov. 2004. Disponível em: < [https://lbre.stanford.edu/sites/all/lbre-shared/files/docs_public/SRP_Handbook_with_tabs1%20\(1\).pdf](https://lbre.stanford.edu/sites/all/lbre-shared/files/docs_public/SRP_Handbook_with_tabs1%20(1).pdf) >. Acesso em: 5 out. 2015.
- STANFORD UNIVERSITY. **Stanford Research Park Booklet**. Palo Alto: Stanford University, 2007.
- TAKAOKA, Y. A Ocupação do Solo na Cidade de São Paulo. **O Estado de São Paulo**, p. 51. São Paulo, 1988, julho 3.
- TAMBORÉ será cidade do futuro. **O Estado de São Paulo**, p. 12. São Paulo, 1988, agosto 31.
- TAVARES, M. DA C. **Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro: Ensaio sobre Economia Brasileira**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1973.
- TOLEDO, R. A. A formulação de uma corrente urbanística: uma (re)visita às teses de Anhaia Mello para São Paulo. **Revista Sociedade e Território**, v. 23, n. 2, p. 125–145, 2011.
- UNWIN, R. **Nothing gained by Overcrowding! How the Garden City type of development may benefit both owner and occupier**. Westminster: P. S. King & Son, 1912.
- VEYNE, P. M. **Como se escreve a história**. 4  ed. Brasília: UnB, 1998.
- VIANNA, R. J. A Valorização das Terras Situadas na Região da bacia do Rio São Bartolomeu: a 3  Ponte do Lago Sul e os Condomínios Fechados. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental - IPEA**, p. 177–187, 2011.
- WEBBER, M. M. The Post-City Age. **Daedalus**, v. 97, n. 4, p. 1091–1110, 1968.
- WILLER, M. Entrevista com o arquiteto Marcelo Renaux Willer, presidente da Alphaville Urbanismo SA, realizada na sede da Alphaville Urbanismo S.A. , 2015, outubro 21.
- WRIGHT, F. L. **The Disappearing City**. New York: William Farquhar Payson, 1932. Disponível em: <http://www.siteations.com/courses/edgeops2014/readings/wk9/wright_disappearing.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2014.
- WRIGHT, F. L. Broadacre City: A New Community Plan. In: R. T. LeGates; F. Stout (Orgs.); **The city reader**. London: New York : Routledge, 2003.
- WRIGHT, F. L. **Modern architecture: being the Kahn lectures for 1930**, Princeton monographs in art and archaeology. Facsim. ed ed. Princeton [N.J.]: Princeton University Press, 2008.
- ZUCCONI, G. **A cidade do século XIX**. 1  ed. São Paulo: Perspectiva, 2009.

ACERVOS DIGITAIS CONSULTADOS

Coleção da Revista *La Ciudad Lineal* da Hemeroteca Digital da Biblioteca Nacional de España - <http://hemerotecadigital.bne.es/details.vm?q=id:0001801739>

Jornal Folha de São Paulo - <http://acervo.folha.uol.com.br/>

Jornal O Estado de São Paulo - <http://acervo.estadao.com.br/>

Palo Alto Historical Association Photograph Collection - <http://images.pahistory.org/>

Stanford Historical Photograph Collection - <https://library.stanford.edu/collections/stanford-historical-photograph-collection>

Stanford University Map Collection - <https://library.stanford.edu/collections/stanford-university-map-collection>

University of Virginia Visual History Collection – <http://small.library.virginia.edu/collections/featured/university-of-virginia-visual-history-collection/>

ANEXOS

ANEXO I

Tabela de obras públicas realizadas pela <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i>	360
--	-----

ANEXO II

Edifícios residenciais realizados pela <i>Construtora Albuquerque, Takaoka</i>	364
--	-----

ANEXO III-A

Características dos empreendimentos construídos pela <i>Alphaville Urbanismo S.A.</i>	376
---	-----

ANEXO III-B

Índice de ocupação efetiva dos lotes residenciais dos condomínios	384
---	-----

ANEXO IV

Mapas dos empreendimentos Alphaville por ano de lançamento.	390
--	-----

ANEXO I

**Tabela de obras públicas realizadas pela
Construtora Albuquerque, Takaoka**

TIPO	OBRA	CIDADE	UF	ANO DO CONTRATO	FONTE
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Promissão		SP		
Infraestrutura	Viaduto	Andirá	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Araranguá	Araranguá	SC		
Infraestrutura	30 km de estrada	Assis/Marília	SP		
Infraestrutura	Ponte	Bento Novo	SC		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Braço do Norte	Braço do Norte	SC		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Figueira	Curiúva	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Curiúva	PR		
Infraestrutura	Cinco (5) pontes no arroio	Dilúvio	RS		
Edifícios	Hospital	Echaporá	SP		
Infraestrutura	Viaduto Boa Vista	Estrela	RS		
Infraestrutura	Canalização do Córrego Barracão	Guaporé	RS		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio das Mortes	Guarapuava	PR		
Infraestrutura	Proteção das margens do Valo Grande	Iguapé	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Itajaí	Itajaí	SC		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Itanhaém	Itanhaém	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Cinco Bocas	Jaguariaúva	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Cinco Réis	Jaguariaúva	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Pardo, na Via Anhanguera	Jardinópolis	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Jaú	Jaú	SP		
Infraestrutura	30 km de estrada	Jaú/Bariri	SP		
Infraestrutura	Ponte ferroviária	Jaú/Bauru	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Tietê	Jaú/Bauru	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Joaçaba	SC		
Infraestrutura	Viaduto na BR 101	Joinville	SC		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Juqueirópolis/Lavínea	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Taquari	Lajeado/Estrela	RS		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Lençóis, na estrada Botucatu/Bauru	Lençóis Paulista	SP		
Infraestrutura	Viaduto sobre estrada de ferro Sorocabana, na estrada Botucatu/Bauru	Lençóis Paulista	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Braço do Norte	Ludgero	SC		
Infraestrutura	Viaduto	Mardaguaí	PR		
Infraestrutura	Viaduto	Marialva	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Samambaia	Maringá	PR		
Infraestrutura	Estrada	Mirassol/Monte Aprazível	SP		
Infraestrutura	Viaduto, na estrada de Ponta Grossa a Apucarana	Ortigueira	PR		
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Osasco	SP		
Infraestrutura	Viaduto da Avenida Cruzeiro do Sul, transpondo a Rodovia Castello Branco	Osasco	SP		
Infraestrutura	Viaduto em Cambará	Ourinhos/Foz do Iguaçu	PR		
Infraestrutura	Canalização do córrego Castelinho	Porto Alegre	RS		
Infraestrutura	Drenagem das cavalariças do Hipódromo	Porto Alegre	RS		
Edifícios	Fórum	Rancharia	SP		

Edifícios	Instituto de Educação	Rancharia	SP		
Infraestrutura	Canais de drenagem nas Avenidas Getúlio Vargas, Salgado Filho e Almirante Barroso	Rio Grande	RS		
Edifícios	Armazém para Sabesp	Santos	SP		
Infraestrutura	Viaduto em Alemoa	Santos	SP		
Infraestrutura	Rede de Abastecimento de água	São Bernardo do Campo	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Lavatudo	São Joaquim	SC		
Edificação	Instituto de Educação	São José dos Campos	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Paraíba	São José dos Campos	SP		
Edifícios	Cadeia e Delegacia na R. Regente Feijó	São Paulo	SP		
Edifício	Delegacia Circunscricional da Chefia da Zona Sul, Vila Mariana	São Paulo	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Ibitirama	São Paulo/São Caetano do Sul	SP		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Sarandi	Sarandi	RS		
Infraestrutura	Viaduto	Xangrilá, Londrina	PR		
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Santo Anastácio	Santo Anastácio/ Flórida Paulista	SP	1955	1955 (DOSP 13/01/1955, p. 17)
Infraestrutura	Passagem superior de madeira para a Estrada de Ferro Sorocabana	Km 470,000 e km 386,400	SP	1956	(DOSP 01/10/1957, p. 32)
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Ourinhos	SP	1956	(DOSP 12/04/1956, p. 47)
Edifícios	Grupo Escolar Candido Malta	São Paulo	SP	1956	(DOSP 01/09/1956, p. 6)
Edifícios	Armazém de alvenaria e tijolos para servir de depósito e oficina da Comissão de Obras de Eletrificação da Estrada de Ferro Sorocabana	Avaré	SP	1957	(DOSP 01/10/1957, p. 32)
Edifício	Ginásio e Escola Normal	Rancharia	SP	1957	DOSP 12/05/1960, p. 40
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Santo Anastácio	Santo Anastácio	SP	1957	(DOSP 28/06/1957, p.31)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Rancharia/Bastos	SP	1958	(DOSP 14/06/1958, p.8)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Batalha	Havai/Nogueira	SP	1959	(DOSP 10/12/1959, p.24)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Feio	Alto Alegre	SP	1960	(DOSP 23/03/1960, p. 27)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Anhumas	Anhumas	SP	1960	(DOSP 20/08/1960, p.48)
Infraestrutura	Aterro nas pontes sobre o Rio São Lourenço	Cedro e Felizarda	SP	1960	DOSP 12/05/1960, p. 40
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Marília/Ocaçu	São Paulo	1960	(DOSP 25/11/1960, p.8)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio do Peixe	Presidente Bernardes	SP	1960	(DOSP 15/05/1960, p. 6)
Edifício	Delegacia Circunscricional da Vila Maria	São Paulo	SP	1960	(DOSP 25/11/1960, p.8)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Tietê	Barueri	SP	1961	(DOSP 17/05/1961, p. 27)

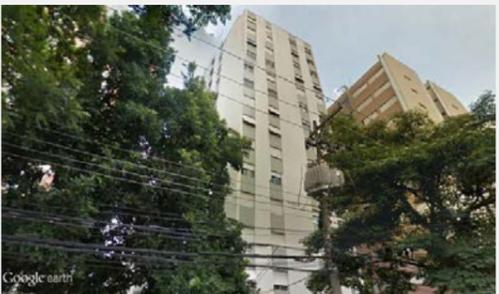
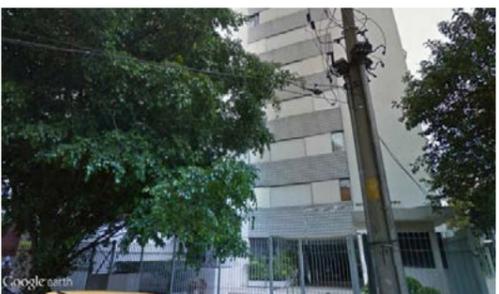
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Itararé e galeria sobre o córrego Barbosa	Itaporanga	SP	1961	(DOSP 09/03/1962, p.34)
	Grupo Escolar Vila Maria Baixa, Vila Maria Alta, Vila Guilherme, Vila Medeiros, Jardim Japão	São Paulo	SP	1961	(DOPS 29/06/1961, p. 17)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Capivara	Gardênia	SP	1962	(DOSP 27/07/1962, p.6)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Feio	Guaraçaí/Junqueirópolis	SP	1962	(DOSP 27/07/1962, p.6)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Tietê	Osasco	SP	1962	(DOSP 1/11/1962, p. 48)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Feio	Piacatú/Rinópolis	SP	1962	(DOSP 18/04/1962, p.33)
Edifícios	Restauração do edifício da Ginásio Estadual da Vila Sônia	São Paulo	SP	1962	(DOSP 01/11/1962, p.48)
Infraestrutura	Ponte pênsil sobre o Mar Pequeno	São Vicente	SP	1962	(DOSP 1/11/1962, p. 48)
Infraestrutura	25 km de pavimentação	Araruva a Ortigueira, junto à Mauá da Serra	PR	1963	Folha SP, 27/11/1963
Infraestrutura	32 km de pavimentação na BR-104	Curitiba a Ponta Grossa	PR	1963	Folha SP, 27/11/1963
Infraestrutura	4 km de pavimentação no acesso à cidade	Ponta Grossa	PR	1963	Folha SP, 27/11/1963
Infraestrutura	10,5 km de pavimentação na Av. do Contorno	Ponta Grossa	PR	1963	Folha SP, 27/11/1963
Edifícios	Cadeia e Delegacia na Rua Ataliba Lionel, Carandiru	São Paulo	SP	1963	(DOSP 21/08/1963, p.34)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Juquiá	Juquiá/Piedade	SP	1964	(DOSP 21/04/1964, p. 35)
Infraestrutura	Demolição de Viaduto na Via Anchieta	Santos	SP	1965	DOSP 28/09/1965, p. 55 e DOSP 11/12/1965, p.53-55
Edifícios	Escola Estadual de Primeiro e Segundo Graus nos bairros: Carandiru, Itaim Paulista, Jardim Paulistânia, Parque Botussuru, Vila Paranaguá (Ermelino Matarazzo), Jardim Santo Estevão e Vila Zilda (Tatuapé), Jardim Butatá.	São Paulo	SP	1965	(DOSP 19/11/1965, p.33)
Edificação	Instituto de Educação/Unidade Polivalente	Taubaté	SP	1965-1967	(DOSP 25/01/1967, p.32)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com Boa Vista	Bocaina	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego da Bocaina, ligação com o cemitério	Bocaina	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Catanduva	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Grupo Escolar “Paulo Lima Corrêa”	Catanduva	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)

Edifícios	Unidade Integrada	Catanduva	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Unidade Sanitária	Catanduva	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Instituto de Menores	Iaras	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Grupo Escolar “Virgílio Capuana”	Lençóis Paulista	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Córrego Fartura	Nova Aliança	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Cadeia e Delegacia	Paraguacu Paulista	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Preto	Peruíbe	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Fórum	Piraju	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio da Negrinha, ligação com a Alta Sorocabana	Sagres	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Cadeia e Delegacia	São Manoel	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifício	Delegacia Circunscricional do Bom Retiro	São Paulo	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Pavilhão Celular da Casa de Custódia e Tratamento	Taubaté	SP	1966	(DOSP 04/06/1966, p.45)
Edifícios	Grupo Escolar Jardim Umuarama (Brasilândia), Vila Aimorés, Vila Nogueira, Valentim Gentil, Clodomiro Carneiro e Tucuruvi	São Paulo	SP	1967	(DOSP 11/01/1967, p.24)
Infraestrutura	Ponte dos Remédios	São Paulo/ Osasco	SP	1967/1969	
Infraestrutura	Ponte sobre o córrego do Macaco	Sagres/Lucélia	SP	1968	(DOSP 08/01/1969, p.35)
Infraestrutura	Viaduto transpondo a Rodovia Castello Branco na estrada Tatuí-Tietê	Tatuí	SP	1968	(DOSP 26/04/1968, p. 54)
Infraestrutura	Ponte sobre rio	Ubirajara, na ligação com Garça	SP	1968	(DOSP 23/11/1968, p.36)
Infraestrutura	Ponte sobre o Rio Paraíba	Pindamonhangaba/ Campos do Jordão	SP	1968/69	(DOSP 16/07/1969, p.31)
Infraestrutura	Viaduto sobre os trilhos da CP e CFA, ligação entre a Av. Duque de Caxias e a rua 22 de Agosto	Araraquara	SP	1969	(DOSP 27/12/1969, p.43)
Edifícios	Muralha e Pavilhão de Administração da Penitenciária	Avaré	SP	1969	(DOSP 27/12/1969, p.43)
Infraestrutura	Ponte ferroviária sobre o rio Branco, para a Sorocabana	Samaritá	SP	1970	(DOSP 13/03/1970, p.30)

ANEXO II

Edifícios residenciais realizados pela Construtora Albuquerque, Takaoka

EDIFÍCIO	END.	BAIRRO	Nº de APTs	ANO	
Maria Teresa	R. Batataes, 577	Jardim Paulista	14		
Arandu	R. Dr. Mário Ferraz, 77	Pinheiros	30		
Rio Novo	R. Dr. Renato Paes de Barros, 296	Itaim Bibi	34		
Araçari	R. José Maria Lisboa, 356	Jardim Paulista	88		
Xapecó	R. Peixoto Gomide, 1772	Jardim Paulista	64		

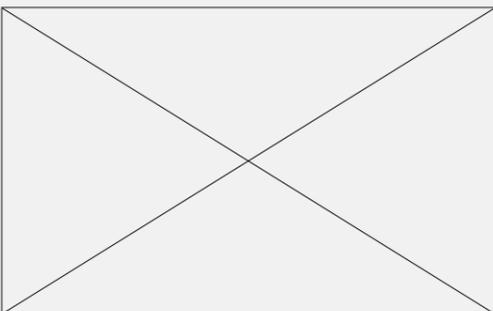
Madeira	Al. Jaú, 150	Jardim Paulista	45	1970	124-160m2, suíte, hall social, fachada com marcação vertical	
Mamoré	Al. Jaú, 150	Jardim Paulista	64	1970	124-160m2, suíte, hall social	
Araranguá	Al. Santos, 333	Vila Mariana	60	1970	145m2, suíte com closet, garagem, planta H, fachada com marcação vertical	
Sarandi	R. Monte Alegre, 1179	Perdizes	50	1970	145m2, 3qts, 2 wc, garagem, hall social decorado em mármore de fino gosto (FSP, 16/01/1971)	
Joaçaba	Al Joaquim Eugênio de Lima, 1095	Jardim Paulista	48	1971	3qts (1 suíte), garagem	

Apiuna	Al Joaquim Eugênio de Lima, 1516	Jardim Paulista	64	1971		
--------	----------------------------------	-----------------	----	------	--	--

Vieira	Al. Campinas, 1493	Jardim Paulista	48	1971	3qts (1 suíte), garagem	
--------	--------------------	-----------------	----	------	-------------------------	--

Araponga	Al. Franca, 114	Jardim Paulista	52	1971		
----------	-----------------	-----------------	----	------	--	---

Albatroz	R Gabriel dos Santos, 242	Santa Cecília	43	1971	Planta em L	
----------	---------------------------	---------------	----	------	-------------	--

Xanxerê	R. Abílio Soares, 562	Vila Mariana	64	1971	142m2, 3qts (1 suíte), 2ª garagem opcional, interfone, hall social decorado	
---------	-----------------------	--------------	----	------	---	--

Tocantins	R. Abílio Soares, 625	Vila Mariana	60	1971	142m2, 3qts (1 suíte), 2ª garagem opcional, interfone, hall social, Planta H (hall compar-tilhado)	
-----------	-----------------------	--------------	----	------	--	---

Araguaia	R. Abílio Soares, 639	Vila Mariana	60	1971	142m2, 3qts (1 suíte), 2ª garagem opcional, interfone, hall social, Planta H (hall compar-tilhado)	
----------	-----------------------	--------------	----	------	--	---

Xaxim	R. Abílio Soares, 666	Vila Mariana	64	1971	142m2, 3qts (1 suíte), 2ª garagem opcional, interfone, hall social, Planta H (hall compar-tilhado)	
-------	-----------------------	--------------	----	------	--	--

Mafra bloco B	R. Pedroso Alvarenga, 873	Itaim Bibi	64	1971	2qts (1 suíte), garagem, Planta H	
---------------	---------------------------	------------	----	------	-----------------------------------	---

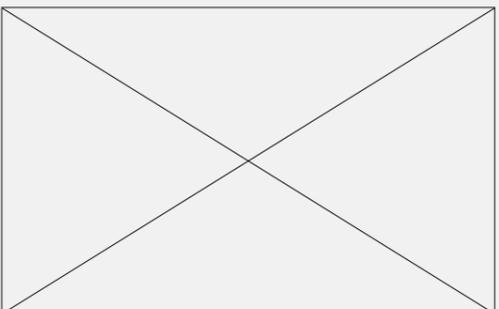
Rio Negro bloco A	R. Pedroso de Alvarenga, 873	Itaim Bibi	44	1971	2qts (1 suíte), garagem, Planta H	
-------------------	------------------------------	------------	----	------	-----------------------------------	---

Guarapari	R. Teixeira da Silva, 246	Vila Mariana	60	1971	3qts	
-----------	---------------------------	--------------	----	------	------	--

Dr. Rubens V. de Brito	R. Cardoso de Almeida, 1165	Perdizes	64	1972	3qts (1 suíte), garagem, planta H (hall partilhado)	
------------------------	-----------------------------	----------	----	------	---	--

D. Elza V. Brito	R. Cardoso de Almeida, 1205	Perdizes	64	1972	3qts (1 suíte), garagem, planta H (hall partilhado)	
------------------	-----------------------------	----------	----	------	---	---

Garuva	R. Conselheiro Brotero, 1208	Santa Cecília	56	1972	3qts (1 suíte), garagem	
--------	------------------------------	---------------	----	------	-------------------------	--

Taió	R. Conselheiro Rodrigues Alves, 1755	Vila Mariana	64	1972	2qts, garagem	
------	--------------------------------------	--------------	----	------	---------------	--

Timbó	R. Consolação, 2801	Jardim Paulista	60	1972	3qts (1 suíte), garagem, fachada com pastilha quadrada, marcação horizontal	
-------	---------------------	-----------------	----	------	---	---

Itajaí	R. Constituinte, 122	Ipiranga	48	1972	2qts, garagem, planta H	
--------	----------------------	----------	----	------	-------------------------	---

Brusque	R. Constituinte, 144	Ipiranga	48	1972	2qts, garagem, planta H (hall partilhado)	
---------	----------------------	----------	----	------	---	--

Piratuba	R. Estado de Israel, 181	Vila Mariana	64	1972	3qts (1 suíte), garagem, fachada sóbria, com poucas janelas quadradas	
----------	--------------------------	--------------	----	------	---	---

Canoinhas	R. Itacema, 380	Itaim Bibi	48	1972	3qts (1 suíte), garagem, fachadas com janelas quadradas, pastilhas	
-----------	-----------------	------------	----	------	--	---

Itassugui	R. Monte Alegre, 187	Barra Funda	68	1972	3qts (1 suíte), garagem, planta H, janelas quadradas com cerâmica quadrada	
-----------	----------------------	-------------	----	------	--	--

Biguaçu	R. Pedro de Toledo, 1222	Vila Mariana	80	1972	3qts (1 suíte), garagem, fachada sóbria, com poucas janelas quadradas	
---------	--------------------------	--------------	----	------	---	--

Urupema	R. Pedroso de Alvarenga, 313	Itaim Bibi	72	1972	3qts (1 suíte), garagem, Planta H (hall compartilhado), fachada sóbria, com poucas janelas quadradas	
---------	------------------------------	------------	----	------	--	---

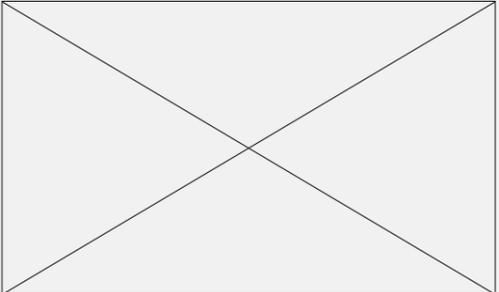
Urubici	R. Pedroso de Alvarenga, 333	Itaim Bibi	72	1972	3qts (1 suíte), garagem, Planta H (hall compartilhado), fachada sóbria, com poucas janelas quadradas	
---------	------------------------------	------------	----	------	--	--

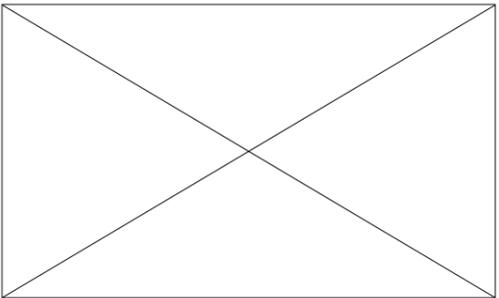
Corupá	Al. Fernão Cardin, 376	Jardim Paulista	60	1973	3qts (1 suíte), garagem, Fachada sóbria, com poucas janelas quadradas	
--------	------------------------	-----------------	----	------	---	--

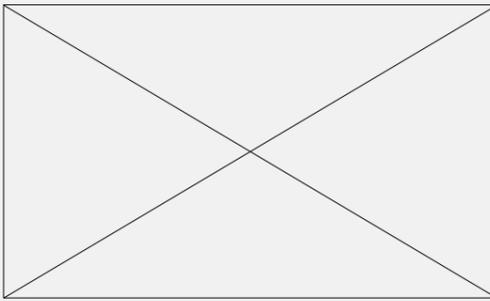
Ilha Bela / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
--------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	---

Jangada / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	---

Pescadores / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
---------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	--

Samburá / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	---

Saveiros / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
-------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	---

Veleiros / Ilhas do Sul	Av. Padre Pereira de Andrade, 545	Alto de Pinheiros	80	1973	250 m2, área de lazer com piscina, salão de festas, playground, creche, teatro e cinema.	
-------------------------	-----------------------------------	-------------------	----	------	--	--

Tigipió	R. Cardoso de Almeida, 1156	Perdizes	60	1973	3qts (1 suíte), garagem	
---------	-----------------------------	----------	----	------	-------------------------	--

Tijucas	R. Cardoso de Almeida, 1156	Perdizes	60	1973	3qts (1 suíte), garagem	
---------	-----------------------------	----------	----	------	-------------------------	---

Monte Azul	R. Dr. Renato Paes de Barros, 329	Itaim Bibi	36	1973	3qts (1 suíte), garagem	
------------	-----------------------------------	------------	----	------	-------------------------	--

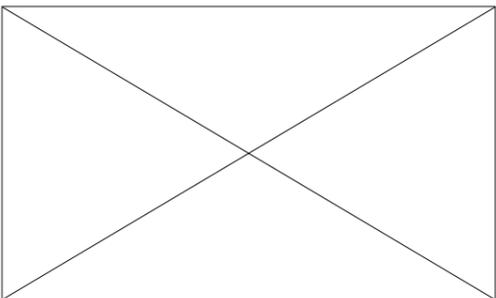
Igarapé	R. Jesuíno de Arruda, 248	Itaim Bibi	56	1973	Planta H	
---------	---------------------------	------------	----	------	----------	--

Concórdia	R. Tabapuã, 1341	Itaim Bibi	48	1973	3qts (1 suíte), garagem, fachada muito elaborada, com bastante vidro, marcações verticais, piscina	
-----------	------------------	------------	----	------	--	---

Palmares	Al. Itú, 1420	Jardim Paulista	18	1974	493 m2, 4qts (2 suítes), 3 vagas na garagem, 2 qts de emp. Piscina, salão de festas, de jogos e playground; fachada elaborada, pastilhas, janelas quadradas e marcações verticais	
----------	---------------	-----------------	----	------	---	---

Beta	R Dr Nicolau de Souza Queiroz, 267	Vila Mariana	80	1974	212 m2; 3qts, piscina, 1 ou 2 vagas na garagem	
------	------------------------------------	--------------	----	------	--	--

Alfa	R Dr Nicolau de Souza Queiroz, 297	Vila Mariana	64	1974	212 m2; 3qts, piscina, 1 ou 2 vagas na garagem	
------	------------------------------------	--------------	----	------	--	---

Gama	R Dr Nicolau de Souza Queiroz, 337	Vila Mariana	80	1974	212 m2; 3qts, piscina, 1 ou 2 vagas na garagem	
------	------------------------------------	--------------	----	------	--	---

Rio do Sul	R. da Consolação, 3240	Jardim Paulista	48	1974	220 m2; 3qts, piscina, 1 ou 2 vagas de garagem, planta H	
------------	------------------------	-----------------	----	------	--	--

Orleans	R. Tabapuá, 245	Itaim Bibi	34	1974	1 apartamento/andar; 3 qts (1 suíte), lavabo, 50 m2 de sala, 2 qts de empregada, 2 vagas na garagem, piscina suspensa e playground, fachada muito elaborada, com bastante vidro, marcações verticais, piscina	
---------	-----------------	------------	----	------	---	--

ANEXO III-A

CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS CONSTRUÍDOS PELA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

EMPREENHIMENTO	RESIDENCIAL	MUNICÍPIO	RM	POP. RM	UF	ANO DE LANÇAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES POR USO					ÁREAS					EQUIP. LAZER	DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO	LOCALIZAÇÃO UTM		
							RESIDENCIAL UNIF.	RESIDENCIAL MULTIF.	COMERCIAL	MISTO	TOTAL	ÁREA GLEBA	ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS	ÁREA COMERCIAL/ MISTO	ÁREA VERDE	ÁREA LAZER (CLUBE)			ZONA	M E	M S
Campinas	—	Campinas	AP Campinas	1 874 442	SP	1997	1,459	—	201	—	1,660	2,909,757	1,389,127.00	172,651.00	497,292.00	206,930.00		10,618	23 K	292199.00	7474903.00
Lagoa dos Ingleses	Residencial dos Inconfidentes	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	1998	294	24	61	12		4,307,754	290,874.00	706,766.00	1,961,487.00	525,172.00		27,515	23 K	609122.80	7770255.04
Lagoa dos Ingleses	Residencial Real	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	1998	177	—	—	—	177		168,060.00	—	—	—		27,515	23 K	609122.80	7770255.04
Lagoa dos Ingleses	Residencial das Árvores	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	1998	420	—	—	—	420		347,496.00	—	—	—		27,515	23 K	609122.80	7770255.04
Lagoa dos Ingleses	Residencial das Minas	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	1998	303	—	—	—	303		249,134.00	—	—	—		27,515	23 K	609122.80	7770255.04
Lagoa dos Ingleses	Residencial das Flores	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	1998	351	—	—	—	351		247,898.00	—	—	—		27,515	23 K	609122.80	7770255.04
Conde	—	Barueri	AP São Paulo	19 613 759	SP	1999	262	10	72	—	344	360,267	140,605.00	21,023.00	63,905.00	—		24,247	23 K	310092.53	7401632.14
Graciosa	Residencial Iguaçú	Pinhais	AP Curitiba	3 054 076	PR	2000	171	—	105	—		2,479,808	168,456.00	72,122.00	1,544,297.00	628,531.00	Campo de Golfe	11,174	22 J	684882.00	7189960.00
Graciosa	Residencial Parati	Pinhais	AP Curitiba	3 054 076	PR	2000	316	—	—	—			267,506.00	—	—	—		11,174	22 J	684882.00	7189960.00
Graciosa	Redisencial Andorinhas	Pinhais	AP Curitiba	3 054 076	PR	2000	284	—	—	—			234,488.00	—	—	—		11,174	22 J	684882.00	7189960.00
Graciosa	Residencial das Araucárias	Pinhais	AP Curitiba	3 054 076	PR	2000	342	—	—	—			291,236.00	—	—	—		11,174	22 J	684882.00	7189960.00
Flamboyant	Residencial Cruzeiro do Sul	Goiânia	AP Goiânia	2 042 828	GO	2001	325	—	109	—	1,218	3,049,147	333,911.00	90,469.00	1,439,593.00	308,653.00	Clube	6,678	22 K	691419.48	8152019.51
Flamboyant	Residencial dos Ipês	Goiânia	AP Goiânia	2 042 828	GO	2001	387	—	—	—			352,980.00	—	—	—		6,678	22 K	691419.48	8152019.51
Flamboyant	Residencial Goiás	Goiânia	AP Goiânia	2 042 828	GO	2001	312	—	—	—			308,096.00	—	—	—		6,678	22 K	691419.48	8152019.51
Fortaleza	Residencial Pacoti	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2002	182	—	27	—	797	1,188,200	106,093.00	43,461.00	475,663.00	30,960.00		15,238	24 M	564111.79	9577601.14
Fortaleza	Residencial das Dunas	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2002	275	—	—	—			165,665.00	—	—	—		15,238	24 M	564111.79	9577601.14
Fortaleza	Residencial Iracema	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2002	313	—	—	—			172,267.00	—	—	—		15,238	24 M	564111.79	9577601.14
Londrina	Residencial dos Jacarandás	Londrina	AP Londrina	663 507	PR	2002	211	—	17	—	501	661,581	139,209.00	32,621.00	168,944.00	42,030.00	Clube	45,900	22 K	481014.00	7417909.00
Londrina	Residencial das Imbuías	Londrina	AP Londrina	663 507	PR	2002	273	—	—	—			173,052.00	—	—	—		45,900	22 K	481014.00	7417909.00
Maringá	Residencial Ingá	Iguaraçu	AP Maringá	519 697	PR	2002	253	—	11	—	567	707,355	153,930.00	54,201.00	151,291.00	42,479.00	Clube, campo de golfe	18,178	22 K	410040.95	7426738.66
Maringá	Residencial Ivaí	Iguaraçu	AP Maringá	519 697	PR	2002	177	—	—	—			83,338.00	—	—	—		18,178	22 K	410040.95	7426738.66
Maringá	Residencial Tupinambá	Iguaraçu	AP Maringá	519 697	PR	2002	126	—	—	—			114,174.00	—	—	—		18,178	22 K	410040.95	7426738.66
Salvador	Residencial Itapuã	Salvador	AP Salvador	3 440 462	BA	2002	158	—	55	—	487	1,302,076	100,954.00	140,895.00	207,594.00	93,209.00		11,543	24 L	564848.71	8569344.19
Salvador	Residencial Itaparica	Salvador	AP Salvador	3 440 462	BA	2002	141	—	—	—			98,750.00	—	—	—		11,543	24 L	564848.71	8569344.19
Salvador	Residencial Estrela do Mar	Salvador	AP Salvador	3 440 462	BA	2002	133	—	—	—			93,616.00	—	—	—		11,543	24 L	564848.71	8569344.19
Cuiabá	Residencial 1	Cuiabá	AP Cuiabá	803 694	MT	2003	714	—	18	—	732	545,630	356,254.00	17,990.00	167,247.00	87,000.00		4,019	21 L	600664.03	8275756.86
Flamboyant	Residencial Araguaia	Goiânia	AP Goiânia	2 042 828	GO	2003	555	—	1	—	556	1,131,447	397,790.00	5,475.00	423,158.00	—		5,269	22 K	690018.72	8152664.67
Gramado	—	Gramado	AP Canela-Gramado	71 502	RS	2003	188	—	3	—	191	431,663	129,839.00	22,900.00	212,448.00	26,097.00	Clube	1,591	22 J	510691.20	6749561.76
Pinheiros	—	Pinhais	AP Curitiba	3 054 076	PR	2003	157	—	—	—	157	217,800	105,820.00	—	44,105.00	666,000.00	Bosque, campo de golfe	11,970	22 M	685703.94	7190274.06
D. Pedro	Residencial 1	Campinas	AP Campinas	1 874 442	SP	2004	397	—	—	—	397	616,223	235,305.00	—	370,472.00	105,786.00	Clube	7,349	23 K	292639.00	7471097.00
Litoral Norte	Residencial 1	Camaçari	AP Salvador	3 440 462	BA	2004	601	—	27	—	628	792,223	321,885.00	23,145.00	272,724.00	75,548.00	Clube	29,213	24 L	578560.09	8581700.91
Eusébio	—	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2005	497	—	7	—	508	534,313	245,227.00	8,235.00	164,828.00	25,013.00	Clube	19,474	24 M	562122.91	9570626.62
Manaus	Residencial 1	Manaus	MI Manaus	1 802 014	AM	2005	404	—	42	—	404	642,360	184,998.00	48,251.00	149,744.00	—		11,041	20 M	822154.07	9662382.08
Natal	Residencial Catuana	Parnamirim	AP Natal	1 187 899	RN	2005	454	—	90	—	890	1,091,779	227,021.00	85,187.00	28,000.00	64,284.00	Clube	18,560	25 M	259499.47	9342585.85

EMPREENDIMENTO	RESIDENCIAL	MUNICÍPIO	RM	POP. RM	UF	ANO DE LANÇAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES POR USO					ÁREAS					EQUIP. LAZER	DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO	LOCALIZAÇÃO UTM		
							RESIDENCIAL UNIF.	RESIDENCIAL MULTIF.	COMERCIAL	MISTO	TOTAL	ÁREA GLEBA	ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS	ÁREA COMERCIAL/MISTO	ÁREA VERDE	ÁREA LAZER (CLUBE)			ZONA	M E	M S
Natal	Residencial Pium	Parnamirim	AP Natal	1 187 899	RN	2005	456	—	—	—	456	232,543.00	—	—	—	—	18,560	25 M	259499.47	9342585.85	
Campo Grande	Residencial 1	Campo Grande	MI Campo Grande	786 797	MS	2006	479	—	10	489	517,869	193,804.00	12,186.00	93,043.00	23,700.00	Clube	8,778	21 K	753743.66	7741618.66	
Francisco Brennand	—	Recife	AP Recife	3 741 904	PE	2006	432	—	13	445	952,254	282,982.00	15,651.00	338,040.00	93,499.00	Clube	12,358	25 L	280118.14	9108527.45	
Lagoa dos Ingleses	Residencial dos Pássaros	Nova Lima	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	2006	338	—	—	338	401,462	269,731.00	—	34,447.00	—	—	29,140	23 K	609574.46	7768428.35	
Salvador 2	—	Salvador	AP Salvador	3 440 462	BA	2006	528	—	—	17	560	853,344	325,912.00	18,278.00	296,108.00	—	Clube	13,778	24 L	566445.85	8571798.19
Londrina	Residencial das Aroeiras	Londrina	AP Londrina	663 507	PR	2007	548	—	—	—	548	467,796	221,550.00	—	135,310.00	—	Clube	51,900	22 K	481056.00	7416893.00
Manaus	Residencial 2	Manaus	MI Manaus	1 802 014	AM	2007	335	—	—	—	335	349,434	148,331.00	—	82,662.00	27,536.00	Clube	11,041	20 M	822154.07	9662382.08
Rio Costa do Sol	Residencial 1	Rio das Ostras	AP Macaé-Rio das Ostras	382 321	RJ	2007	565	—	51	—	2,430,000	280,102.00	38,157.00	958,737.00	43,270.00	Clube, bosque	9,219	24 K	206452.47	7516064.25	
Rio Costa do Sol	Residencial 2	Rio das Ostras	AP Macaé-Rio das Ostras	382 321	RJ	2007	365	—	—	—	—	153,604.00	—	—	—	—	9,219	24 K	206452.47	7516064.25	
Jacuihy	Residencial 1	Serra	AP Vitória	1 582 418	ES	2007	295	—	79	—	2,629,746	195,275.00	57,855.00	269,555.00	708,100.00	Clube	23,300	24 K	361937.00	7763026.00	
Jacuihy	Residencial 2	Serra	AP Vitória	1 582 418	ES	2007	386	2	—	—	—	225,068.00	—	—	—	—	23,300	24 K	361937.00	7763026.00	
Barra da Tijuca	—	Rio de Janeiro	AP Rio de Janeiro	11 946 398	RJ	2008	388	—	16	—	404	663,661	294,005.00	16,677.00	123,133.00	—	Clube, bosque	24,869	23 K	664344.00	7456286.00
Cuiabá	Residencial 2	Cuiabá	AP Cuiabá	803 694	MT	2008	378	—	—	—	378	256,813	162,322.00	—	74,162.00	20,283.00	—	5,727	21 L	602437.57	8275723.33
João Pessoa	—	João Pessoa	AP João Pessoa	1 050 872	PB	2008	197	—	—	—	197	214,162	104,520.00	—	76,606.00	20,000.00	Clube	1,269	25 M	295646.51	9213756.37
Nova Esplanada	Residencial 1	Votorantim	AP Sorocaba	779 704	SP	2008	442	2	57	—	501	566,065	218,588.00	29,292.00	250,000.00	34,000.00	—	7,372	23 K	247982.51	7392440.77
Campina Grande	—	Campina Grande	AP Campina Grande	477 987	PB	2009	375	—	16	—	391	453,359	243,121.00	9,754.00	109,795.00	17,998.00	Clube	1,650	25 M	183951.72	9199614.62
Caruaru	—	Caruaru	AP Caruaru	350 186	PE	2009	332	—	—	—	332	853,344	162,962.00	—	187,131.00	20,563.00	Clube	4,736	25 L	171668.93	9087601.04
Granja Viana	—	Carapicuíba	AP São Paulo	19 613 759	SP	2009	304	—	29	—	333	674,938	183,346.00	18,501.00	346,545.00	19,354.00	Clube, 2 praças temáticas	22,174	23 K	311385.09	7391300.76
Litoral Norte	Residencial 2	Camaçari	AP Salvador	3 440 462	BA	2009	391	—	—	—	391	391,591	159,500.00	—	157038	11377	Clube, 3 praças	29,213	24 L	578521.62	8582104.05
Nova Esplanada	Residencial 2	Votorantim	AP Sorocaba	779 704	SP	2009	171	—	1	—	172	292,453	102,994.00	9,952.00	370,698.00	15,084.00	Clube, 2 praças	7,372	23 K	247982.51	7392440.77
Piracicaba	—	Piracicaba	AP Piracicaba	416 216	SP	2009	344	—	1	—	345	418,418	180,544.00	9,952.00	138,336.00	15,084.00	Clube, praça	5,157	23 K	229957.46	7488424.42
Porto Alegre	Residencial Lombardia	Porto Alegre	AP Porto Alegre	2 913 039	RS	2009	198	—	—	—	198	—	112,693.00	—	—	—	—	10,113	22 J	481534.75	6667570.09
Porto Alegre	Residencial Toscana	Porto Alegre	AP Porto Alegre	2 913 039	RS	2009	257	—	18	—	750	1,397,701	130,282.00	76,032.00	482,737.00	85,686.00	Clube	10,113	22 J	481534.75	6667570.09
Porto Alegre	Residencial Vêneto	Porto Alegre	AP Porto Alegre	2 913 039	RS	2009	200	—	—	—	200	—	108,427.00	—	—	—	—	10,113	22 J	481534.75	6667570.09
Rio Costa do Sol	Residencial 3	Rio das Ostras	AP Macaé-Rio das Ostras	382 321	RJ	2009	502	—	—	—	502	—	251,083.00	—	—	—	—	9,219	24 K	206452.47	7516064.25
Araçagy	—	Paço do Lumiar	AP São Luís	1 309 330	MA	2010	426	—	6	—	432	468,934	300,512.00	7,646.00	125,416.00	—	Clube	14,296	23 M	591794.00	9726942.00
Belém	Residencial 1	Belém	AP Belém	2 025 276	PA	2010	429	—	34	—	493	495,431	204,839.00	24,362.00	48,366.00	21,906.00	Clube	22,168	22 M	784942.00	9860400.00
Brasília	Residencial 1	Cidade Ocidental	AP Brasília	3 380 644	GO	2010	498	1	1	—	500	861,121	306,178.00	32,086.00	156,770.00	26,647.00	Clube	31,200	23 K	200964.68	8222035.08
Pernambuco	Residencial 1	Jaboatão dos Guararapes	AP Recife	3 741 904	PE	2010	540	2	9	—	551	5,773,477	273,687.00	5,503.00	365,478.00	24,040.00	Clube, 5 praças temáticas	18,437	25 L	274778.02	9104823.32
Porto Velho	—	Porto Velho	AP Porto Velho	448 306	RO	2010	591	—	26	—	617	948,216	364,855.00	27,904.00	241,106.00	31,813.00	Clube, 6 praças temáticas	9,714	20 L	409192.77	9026097.71
Ribeirão Preto	Residencial 1	Ribeirão Preto	AP Ribeirão Preto	747 228	SP	2010	506	—	80	—	586	2,757,440	261,300.00	54,114.00	537,895.00	310,157.00	—	11,450	23 K	205984.55	7645260.75

EMPREENDIMENTO	RESIDENCIAL	MUNICÍPIO	RM	POP. RM	UF	ANO DE LANÇAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES POR USO					ÁREAS					EQUIP. LAZER	DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO	LOCALIZAÇÃO UTM		
							RESIDENCIAL UNIF.	RESIDENCIAL MULTIF.	COMERCIAL	MISTO	TOTAL	ÁREA GLEBA	ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS	ÁREA COMERCIAL/MISTO	ÁREA VERDE	ÁREA LAZER (CLUBE)			ZONA	M E	M S
Ribeirão Preto	Residencial 2	Ribeirão Preto	AP Ribeirão Preto	747 228	SP	2010	303	—	—	—		164,931.00	—	608,640.00		11,450	23 K	205687.84	7645166.48		
Teresina	—	Teresina	AP Teresina	986 831	PI	2010	421	—	5	—	426	866,614	386,127.00	5,479.00	348,529.00	24,808.00	Clube, praças temáticas	8,951	23 M	752004.83	9439587.03
Jacuihy	Residencial 3	Serra	AP Vitória	1 582 418	ES	2010	322	3	—	—		176,383.00	—			23,300	24 K	361937.00	7763026.00		
Burle Marx	—	Santana do Parnaíba	AP São Paulo	19 613 759	SP	2011	513	—	72	—	594	1,305,022	224,551.00	14,101.45	581,006.00	13,353.00	Bosque, praças	28,699	23 K	306403.49	7404645.31
Campo Grande	Residencial 2	Campo Grande	MI Campo Grande	786 797	MS	2011	594	—	—	—	594	377,651	215,120.00	—	25,445.00	9,580.00	3 praças temáticas	9,330	21 K	754726.22	7741479.32
Feira de Santana	Residencial 1	Feira de Santana	MI Feira de Santana	556 642	BA	2011	397	—	—	25	422	440,843	190,377.00	44,397.00	115,705.00	14,920.00	Clube, 6 praças temáticas	5,500	24 L	499046.86	8641962.55
Manaus	Residencial 3	Manaus	MI Manaus	1 802 014	AM	2011	245	—	—	—	245	258,268	109,340.00	—	82,661.00	15,343.00	Clube	11,041	20 M	822154.07	9662382.08
Mossoró	—	Mossoró	MI Mossoró	259 815	RN	2011	229	—	—	—	229	400,162	179,632.00	—	77,943.00	15,870.00	Clube, 4 praças temáticas	4,106	24 M	679656.80	9428684.94
Pernambuco	Residencial 2	Jaboatão dos Guararapes	AP Recife	3 741 904	PE	2011	561	—	—	41	602	888,141	232,363.00	100,674.00	330,173.00	31,813.00	Clube, 6 praças	18,437	25 L	274551.47	9104112.74
São José dos Campos	Residencial 1	São José dos Campos	AP São José dos Campos	949 119	SP	2011	418	—	54	10	482	1,630,982	208,264.00	30,615.00	165,405.00	28,854.00		5,919	23 K	403468.35	7435005.95
São José dos Campos	Residencial 2	São José dos Campos	AP São José dos Campos	949 119	SP	2011	533	—	—	—	533	258,671.00	—	—	45,065.00			5,919	23 K	403468.35	7435005.95
Araçatuba	—	Araçatuba	MI Araçatuba	181 579	SP	2012	379	—	48	—	427	507,260	191,234.00	39,356.00	143,000.00	33,395.00	Clube, 5 praças temáticas	4,919	22 K	561259.00	7650987.00
Bauru	—	Bauru	AP Bauru	356 009	SP	2012	440	—	27	—	467	610,201	211,133.00	23,937.00	167,545.00	24,933.00	Clube, 7 praças	6,762	22 K	700532.56	7524327.22
Brasília	Residencial 2	Cidade Ocidental	AP Brasília	3 380 644	GO	2012	426	—	1	—		377,527	214,766.00	2,508.00	98,484.00	31,098.00	Clube, 4 praças temáticas	31,438	23 K	200625.10	8221698.16
Campo Grande	Residencial 3	Campo Grande	MI Campo Grande	786 797	MS	2012	608	—	—	—	608	461,000	232,981.00	—	49,634.00	21,089.00	Clube	9,668	21 K	754935.90	7741739.50
Campos	—	Campos dos Goytacazes	AP Campos dos Goytacazes	496 478	RJ	2012	592	—	—	16	608	499,140	254,733.00	22,378.00	80,493.00	23,160.00	3 praças	7,524	24 K	263650.01	7585891.94
Gravataí	Residencial 1	Gravataí	AP Porto Alegre	2 913 039	RS	2012	401	—	44	41	753	926,837	171,653.00	303,024.00	302,139.00	21,774.00	Clube	23,300	22 J	498008.13	6690775.43
Gravataí	Residencial 2	Gravataí	AP Porto Alegre	2 913 039	RS	2012	352	—	—	—		158,196.00	—	—	—	—		23,300	22 J	498008.13	6690775.43
Juiz de Fora	Residencial 1	Juiz de Fora	AP Juiz de Fora	535 972	MG	2012	549	—	13	—	867	2,188,300	228,227.00	28,199.00	1,255,837.00	28,590.00	Clube, 14 praças	8,665	23 K	662589.01	7591950.46
Juiz de Fora	Residencial 2	Juiz de Fora	AP Juiz de Fora	535 972	MG	2012	305	—	—	—		142,204.00	—	—	—	—		8,665	23 K	662589.01	7591950.46
Minas Gerais	—	Vespasiano	AP Belo Horizonte	4 728 059	MG	2012	542	—	15	—	557	873,283	271,245.00	26,923.00	8,350,051.00	14,751.00	Clube, 9 praças temáticas	19,890	23 K	610496.55	7817235.47
Nova Esplanada	Residencial 3	Votorantim	AP Sorocaba	779 704	SP	2012	625	—	35	—	660	842,593	296,925.00	17,042.00	307,155.00	25,752.00	5 praças	7,372	23 K	247982.51	7392440.77
Pelotas	Residencial 1	Pelotas	AP Pelotas	355 303	RS	2012	273	—	10	—	283	267,187	120,477.00	8,051.00	64,000.00	28,436.00	Clube	9,200	22 J	382280.43	6486385.15
Sergipe	—	Barra dos Coqueiros	AP Aracaju	926 399	SE	2012	657	—	25	8	690	971,546	318,569.00	350,428.00	423,949.00	28,980.00	Clube, 6 praças temáticas	5,978	24 L	716178.20	8791177.67
Jacuihy	Residencial 4	Serra	AP Vitória	1 582 418	ES	2012	259	3	109	—		158,595.00	—	—	—	—		23,300	24 K	361937.00	7763026.00
Anápolis	—	Anápolis	MI Anápolis	334 613	GO	2013	313	—	23	—	336	402,172	98,623.00	16,188.00	81,793.00	18,136.00	Clube	3,416	22 K	721831.00	8194604.00
Belém	Residencial 2	Belém	AP Belém	2 025 276	PA	2013	402	—	—	—	402	342,505	183,399.00	—	38,269.00	—	Clube	22,168	22 M	784808.91	9860455.15

EMPREENDIMENTO	RESIDENCIAL	MUNICÍPIO	RM	POP. RM	UF	ANO DE LANÇAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES POR USO					ÁREAS					EQUIP. LAZER	DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO	LOCALIZAÇÃO UTM		
							RESIDENCIAL UNIF.	RESIDENCIAL MULTIF.	COMERCIAL	MISTO	TOTAL	ÁREA GLEBA	ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS	ÁREA COMERCIAL/ MISTO	ÁREA VERDE	ÁREA LAZER (CLUBE)			ZONA	M E	M S
Castello	—	Itu	AP Itu-Salto	259 663	SP	2013	183	—	39	—	222	352,953	89,917.00	31,522.00	161,219.00	10,644.00		14,785	23 K	258797.91	7410438.83
Ceará	Residencial 1	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2013	462	—	18	—	480	427,597	184,184.00	6,135.00	79,600.00	20,928.00	Clube	16,192	24 M	556608.30	9571819.07
Ceará	Residencial 2	Eusébio	AP Fortaleza	3 327 021	CE	2013	540	—	—	—	540	465,416	208,404.00	—	76,966.00	21,100.00	Clube	16,192	24 M	556608.30	9571819.07
D. Pedro	Residencial 2	Campinas	AP Campinas	1 874 442	SP	2013	265	—	—	—	265	427,974	123,994.00	—	—	12,800.00	Clube	8,187	23 K	293699.77	7471284.55
D. Pedro	Residencial 3	Campinas	AP Campinas	1 874 442	SP	2013	233	—	—	—	233	322,839	124,896.00	—	71,128.00	17,478.00	Clube	8,539	23 K	293699.77	7471284.55
Feira de Santana	Residencial 2	Feira de Santana	MI Feira de Santana	556 642	BA	2013	533	—	12	—	545	485,807	267,939.00	13,444.00	123,079.00	30,216.00	Clube	4,014	24 L	500228.54	8643015.80
Litoral Norte	Residencial 3	Camaçari	AP Salvador	3 440 462	BA	2013	425	—	9	—	434	491,115	189,591.00	9,783.00	162,731.00	14,398.00	Clube, 5 praças	29,213	24 L	577811.04	8582504.89
Nova Esplanada	Residencial 4	Votorantim	AP Sorocaba	779 704	SP	2013	448	—	25	—	473	531,837	186,318.00	—	180,310.00	18,522.00	3 praças temáticas	7,372	23 K	247982.51	7392440.77
Ribeirão Preto	Residencial 3	Ribeirão Preto	AP Ribeirão Preto	747 228	SP	2013	572	—	—	—			299,462.00	—	85,973.00			11,450	23 K	205714.03	7644815.79
Campo Grande	Residencial 4	Campo Grande	MI Campo Grande	786 797	MS	2014	403	—	10	—	413	321,314	153,861.00	8,110.00	37,303.00	17,738.00	clube	9,390	21 K	755285.71	7740944.32
Manaus	Residencial 4	Manaus	MI Manaus	1 802 014	AM	2014	423	—	—	—	423	338,442	166,210.00	—	105,555.00	16,919.00		11,041	20 M	822154.07	9662382.08
Paraíba	—	Bayeux	AP João Pessoa	1 050 872	PB	2014	580	—	1	—	581	879,974	267,513.00	88,853.00	287,556.00	16,024.00	7 praças	8,351	25 M	288602.34	9209053.07
Pelotas	Residencial 2	Pelotas	AP Pelotas	355 303	RS	2015	283	—	11	—			138,148.00	7,834.00				9,200	22 J	382280.43	6486385.15

*MI: Município Isolado

**AP: Arranjo Populacional

ANEXO III-B

**ÍNDICE DE OCUPAÇÃO EFETIVA DOS
LOTES RESIDENCIAIS DOS CONDOMÍNIOS**

EMPREENHIMENTO	CIDADE	UF	ANO DE LANÇAMENTO	Nº CASAS CONSTRUÍDAS	Nº TOTAL LOTES	DATA DA IMAGEM
Campinas	Campinas	SP	1997	1335	1459	05/04/2016
Lagoa dos Ingleses – Residencial dos Inconfidentes	Nova Lima	MG	1998	116	294	17/04/2016
Lagoa dos Ingleses – Residencial Real	Nova Lima	MG	1998	103	177	17/04/2016
Lagoa dos Ingleses – Residencial das Árvores	Nova Lima	MG	1998	233	420	17/04/2016
Lagoa dos Ingleses – Residencial das Minas	Nova Lima	MG	1998	113	303	17/04/2016
Lagoa dos Ingleses – Residencial das Flores	Nova Lima	MG	1998	205	351	17/04/2016
AlphaConde	Santana de Parnaíba	SP	1999	200	262	14/04/2016
Graciosa – Residencial Iguaçú	Pinhais	PR	2000	95	171	05/08/2015
Graciosa – Residencial Parati	Pinhais	PR	2000	192	316	05/08/2015
Graciosa – Residencial Andorinhas	Pinhais	PR	2000	178	284	05/08/2015
Graciosa – Residencial Araucárias	Pinhais	PR	2000	222	342	05/08/2015
Flamboyant - Residencial Cruzeiro do Sul	Goiânia	GO	2001	208	325	27/05/2016
Flamboyant - Residencial dos Ipês,	Goiânia	GO	2001	293	387	
Flamboyant - Residencial Goiás	Goiânia	GO	2001	247	312	
Fortaleza	Eusébio	CE	2002	349	770	22/04/2016
Londrina	Londrina	PR	2002	329	211	11/03/2016
Maringá - Residencial Ingá	Iguaraçu	PR	2002	24	253	17/09/2015
Maringá - Residencial Ivaí	Iguaraçu	PR	2002	23	177	17/09/2015
Maringá - Residencial Tupinambá	Iguaraçu	PR	2002	0	126	17/09/2015
Salvador – Residencial Itapuã	Salvador	BA	2002	135	158	13/12/2015
Salvador – Residencial Itaparica	Salvador	BA	2002	119	141	13/12/2015
Salvador – Residencial Estrela do Mar	Salvador	BA	2002	88	133	13/12/2015

Cuiabá	Cuiabá	MT	2003	445	714	31/07/2016
Flamboyant - Residencial Araguaia	Goiânia	GO	2003	406	555	
Gramado	Gramado	RS	2003	32	188	07/12/2013
Pinheiros	Pinhais	PR	2003	109	157	
D. Pedro	Campinas	SP	2004	306	397	05/04/2016
Litoral Norte	Camaçari	BA	2004	340	601	19/10/2015
Natal - Residencial Catuana	Parnamirim	RN	2005	82	454	17/11/2015
Natal - Residencial Pium	Parnamirim	RN	2005	48	426	17/11/2015
Eusébio	Eusébio	CE	2005	276	497	22/04/2016
Manaus	Manaus	AM	2005	25	404	01/07/2015
Campo Grande 1	Campo Grande	MS	2006	109	479	07/12/2015
Francisco Brennand	Jaboatão dos Grararapes	PE	2006	42	432	13/05/2016
Lagoa dos Ingleses (Residencial dos Pássaros)	Nova Lima	MG	2006	126	338	17/04/2016
Salvador 2	Salvador	BA	2006	251	528	13/12/2015
Londrina 2	Londrina	PR	2007	327	273	11/03/2016
Manaus 2	Manaus	AM	2007	15	335	01/07/2015
Vitória (Jacuhy) – 1	Serra	ES	2007	11	295	21/03/2016
Vitória (Jacuhy) – 2	Serra	ES	2007	25	386	21/03/2016
Rio Costa do Sol 1	Rio das Ostras	RJ	2007	29	565	31/03/2016
Rio Costa do Sol 2	Rio das Ostras	RJ	2007	22	365	31/03/2016
Cuiabá 2	Cuiabá	MT	2008	191	378	31/07/2016
João Pessoa	João Pessoa	PB	2008	52	197	21/09/2015
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	2008	13	404	06/04/2016
Nova Esplanada 1	Votorantim	SP	2008	116	442	14/05/2016

Nova Esplanada 2	Votorantim	SP	2009	23	171	14/05/2016
Piracicaba	Piracicaba	SP	2009	114	344	16/04/2015
Caruaru	Caruaru	PE	2009	40	332	17/04/2015
Granja Viana	Carapicuíba	SP	2009	48	304	14/04/2016
Litoral Norte 2	Camaçari	BA	2009	85	391	19/10/2015
Porto Alegre – Residencial Toscana	Porto Alegre	RS	2009	20	257	26/08/2015
Porto Alegre – Residencial Vêneto	Porto Alegre	RS	2009	13	200	26/08/2015
Porto Alegre – Residencial Lombardia	Porto Alegre	RS	2009	16	198	26/08/2015
Rio Costa do Sol 3	Rio das Ostras	RJ	2009	18	502	31/03/2016
Campina Grande	Campina Grande	PB	2009	97	375	18/04/2015
Araçagy	Poço do Lumiar	MA	2010	60	426	13/07/2015
Belém	Belém	PA	2010	2	429	18/05/2016
Brasília - Res 1	Cidade Ocidental	GO	2010	10	498	
Pernambuco	Jaboatão dos Guararapes	PE	2010	5	540	13/05/2016
Porto Velho	Porto Velho	RO	2010	0	591	01/07/2015
Ribeirão Preto 1	Ribeirão Preto	SP	2010	27	506	05/04/2016
Ribeirão Preto 2	Ribeirão Preto	SP	2010	65	303	05/04/2016
Teresina	Teresina	PI	2010	85	421	23/09/2015
Vitória (Jacuhy) – 3	Serra	ES	2010	25	322	21/03/2016
Mossoró	Mossoró	RN	2011	122	229	09/09/2015
Burle Marx	Santana de Parnaíba	SP	2011	239	513	29/03/2016
Campo Grande 2	Campo Grande	MS	2011	30	594	07/12/2015
Feira de Santana	Feira de Santana	BA	2011	0	397	14/03/2015
Manaus 3	Manaus	AM	2011	3	245	01/07/2015

Pernambuco 2	Jaboatão dos Guararapes	PE	2011	0	561	13/05/2016
São José dos Campos 1	São José dos Campos	SP	2011	30	418	24/04/2016
São José dos Campos (exp) 2	São José dos Campos	SP	2011	9	533	24/04/2016
Araçatuba	Araçatuba	SP	2012	10	379	10/04/2016
Bauru	Bauru	SP	2012	0	467	05/07/2015
Brasília - Res 2	Cidade Ocidental	GO	2012	04	426	28/03/2016
Campo Grande 3	Campo Grande	MS	2012	1	608	07/12/2015
Campos	Campos dos Goytacazes	RJ	2012	0	592	26/05/2016
Gravataí	Gravataí	RS	2012	219	401	15/06/2015
Gravataí 2	Gravataí	RS	2012	99	352	15/06/2015
Juiz de Fora 1	Juiz de Fora	MG	2012	0	549	09/06/2015
Juiz de Fora 2	Juiz de Fora	MG	2012	2	305	09/06/2015
Minas Gerais	Vespasiano	MG	2012	0	542	11/11/2015
Nova Esplanada 3	Votorantim	SP	2012	18	625	14/05/2016
Pelotas	Pelotas	RS	2012	01	273	15/01/2016
Vitória (Jacuhy) – 4	Serra	ES	2012	07	259	21/03/2016
Sergipe	Barra dos Coqueiros	SE	2012	0	657	22/04/2015
Anápolis	Anápolis	GO	2013	0	313	27/11/2015
Belém 2	Belém	PA	2013	0	402	18/05/2016
Castello	Itú	SP	2013	0	183	08/04/2016
Ceará – Residencial 1	Eusébio	CE	2013	0	462	
D. Pedro 2	Campinas	SP	2013	0	265	05/04/2016
D. Pedro 3	Campinas	SP	2013	0	233	05/04/2016
Feira de Santana 2	Feira de Santana	BA	2013	0	533	14/03/2015

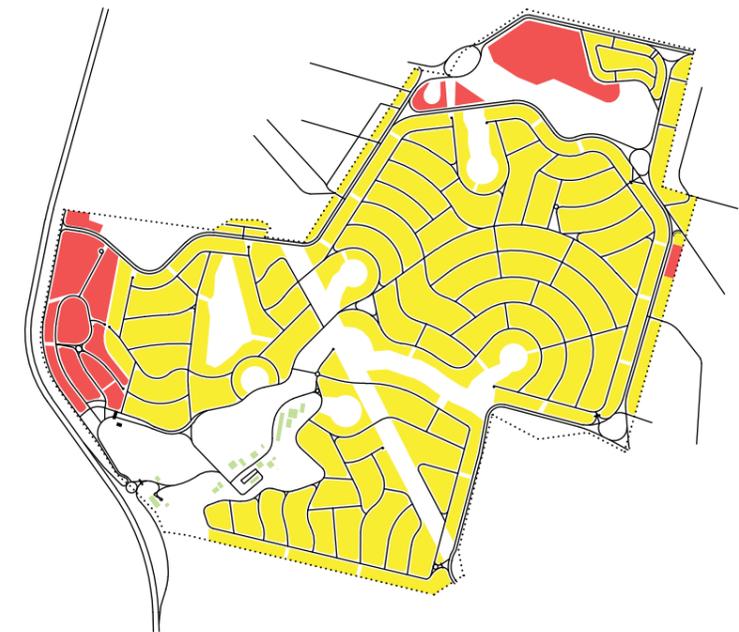
Litoral Norte 3	Camaçari	BA	2013	0	425	19/10/2015
Ribeirão Preto 3	Ribeirão Preto	SP	2013	65	572	05/04/2016
Volta Redonda	Volta Redonda	RJ	2013	04		03/05/2016
Nova Esplanada 4	Votorantim	SP	2013	0	448	14/05/2016
Ceará -Residencial 2	Eusébio	CE	2013	0	540	03/05/2016
Campo Grande 4	Campo Grande	MS	2014	0	403	07/12/2015
Manaus 4	Manaus	AM	2014	0	423	01/07/2015
Paraíba	Bayeux	PB	2014	0	580	
Pelotas 2	Pelotas	RS	2015	0	283	15/01/2016

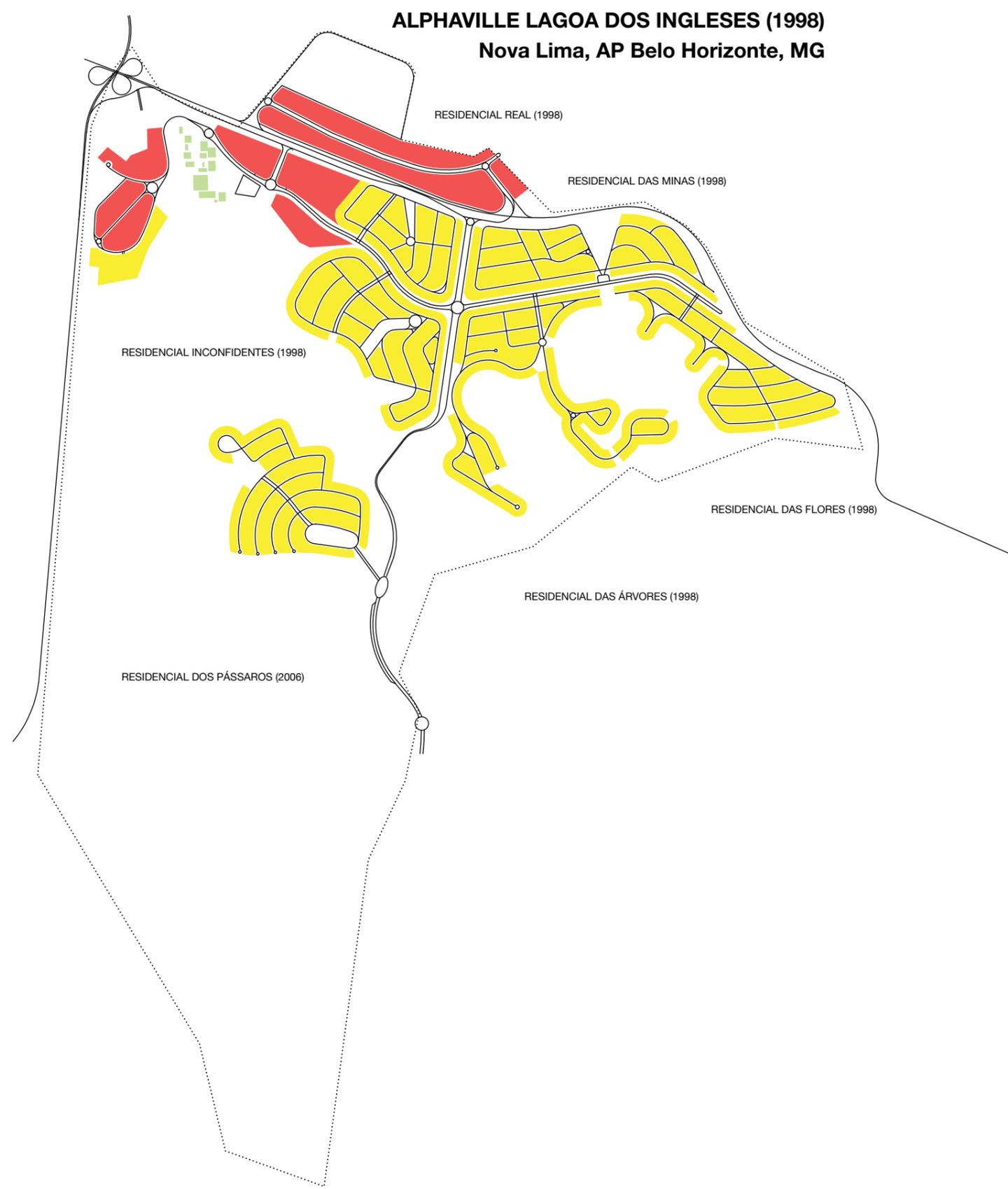
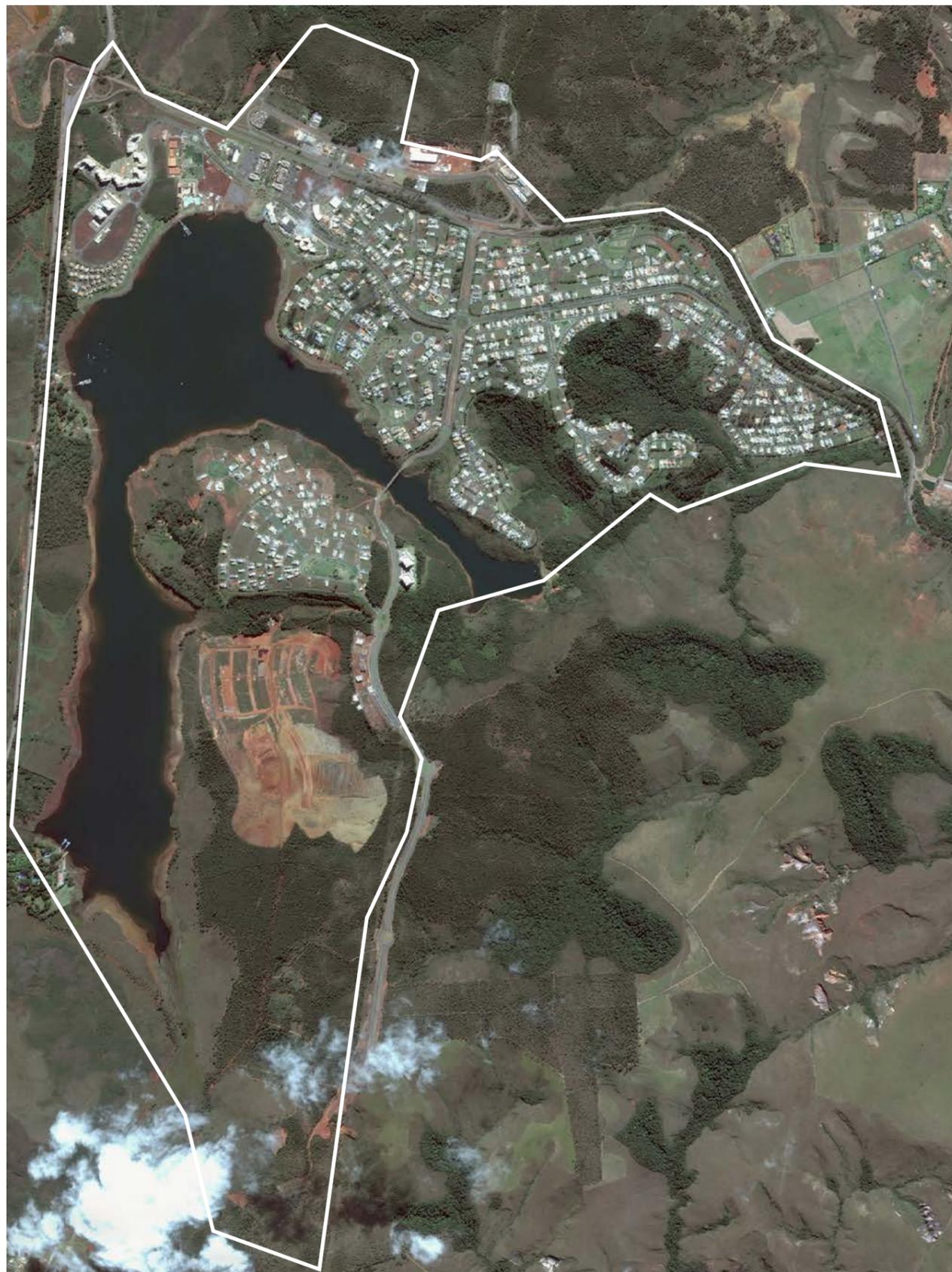
ANEXO IV

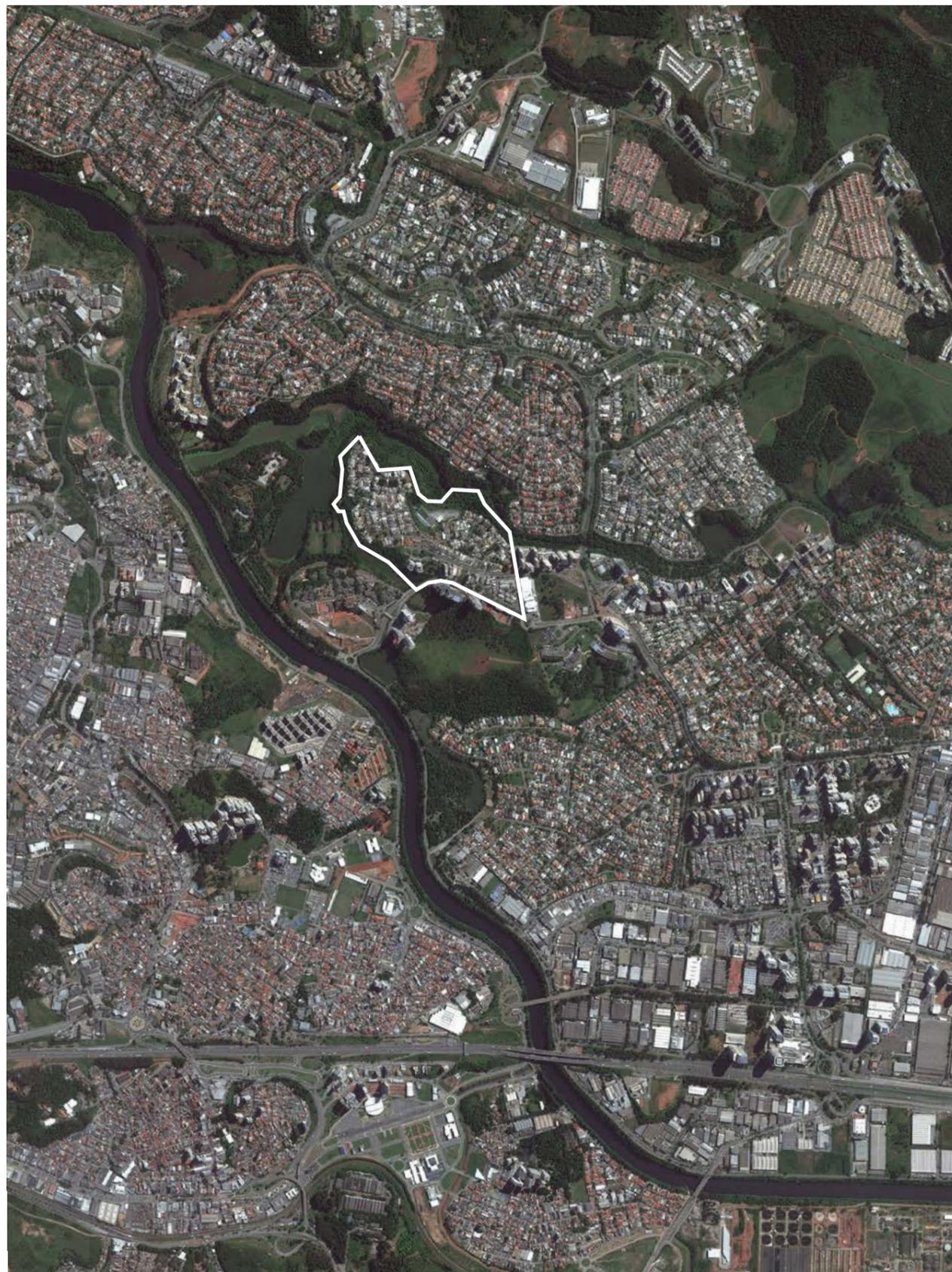
**MAPAS DOS EMPREENDIMENTOS
ALPHAVILLE POR ANO DE LANÇAMENTO**



ALPHAVILLE CAMPINAS (1997)
Campinas, SP





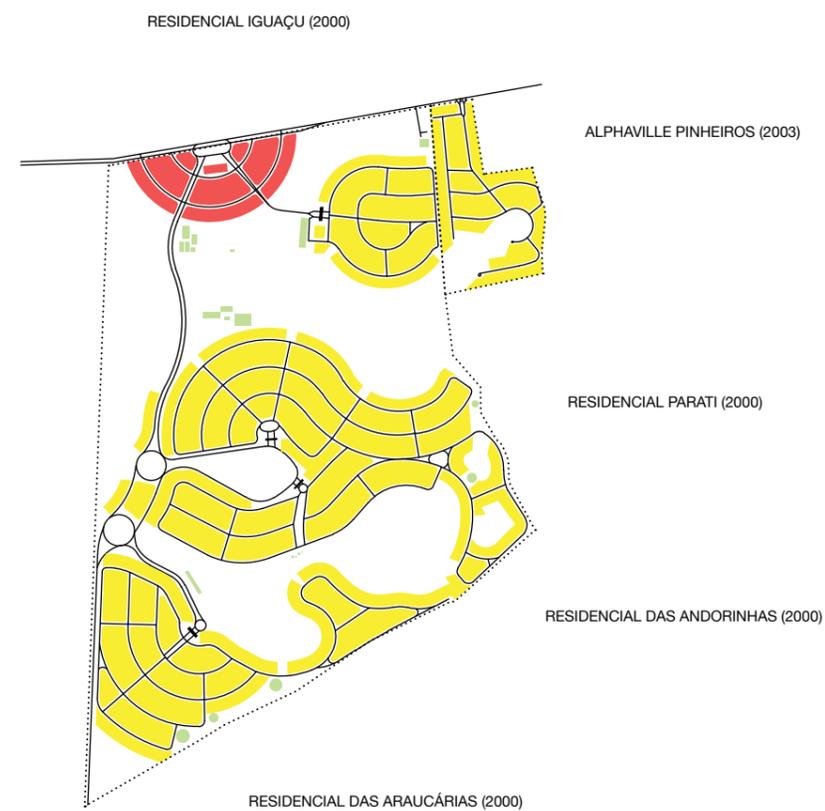


ALPHAVILLE CONDE (1999)
Barueri, AP São Paulo, SP



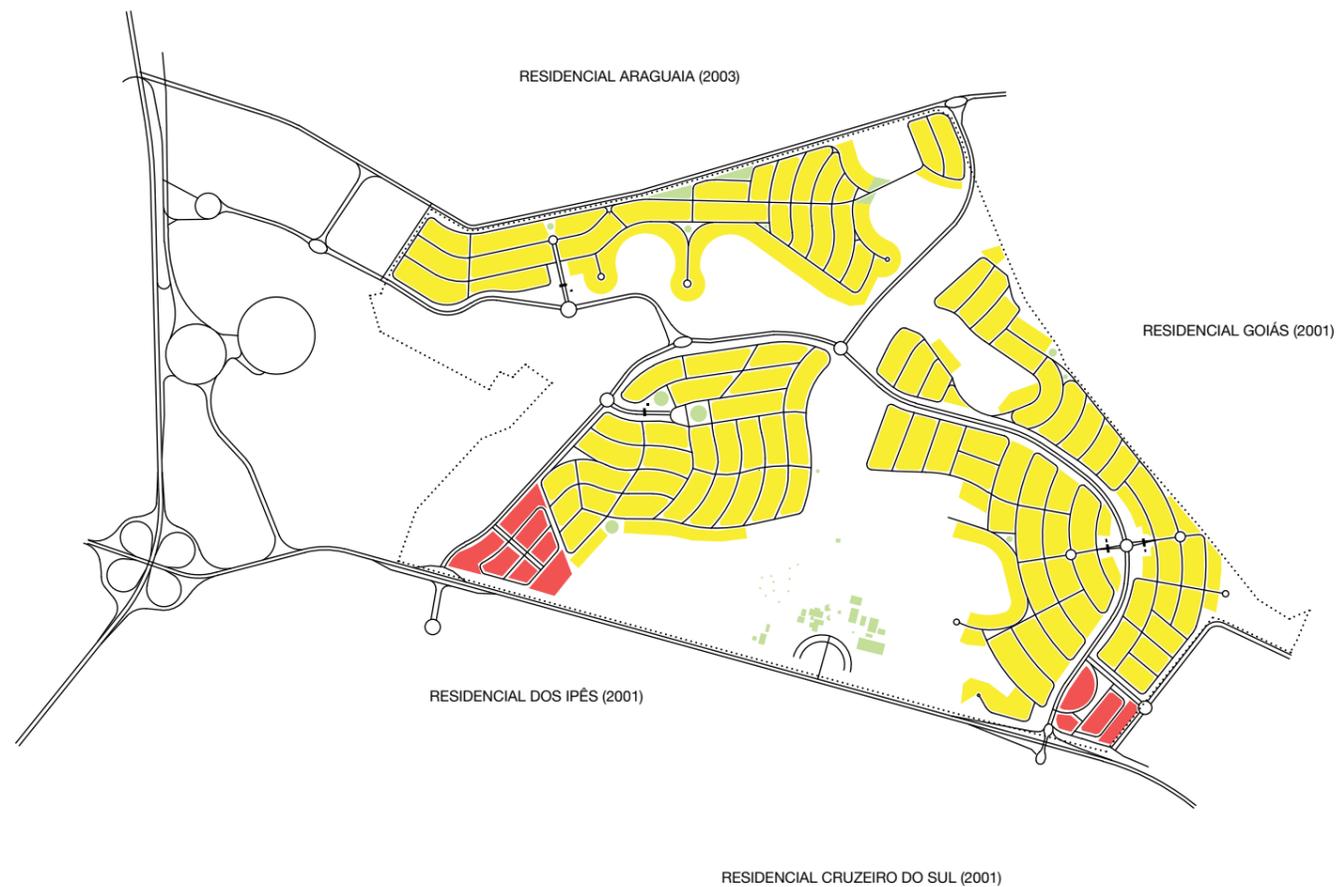


ALPHAVILLE GRACIOSA (2000)
ALPHAVILLE PINHEIROS (2003)
Pinhais, AP Curitiba, PR





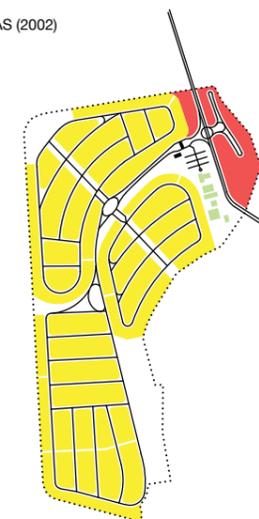
ALPHAVILLE FLAMBOYANT (2001)
Goiânia, GO





ALPHAVILLE FORTALEZA (2002)
Eusébio, AP Fortaleza, CE

RESIDENCIAL DAS DUNAS (2002)



RESIDENCIAL PACOTI (2002)

RESIDENCIAL IRACEMA (2002)



ALPHAVILLE LONDRINA (2002)
Londrina, PR



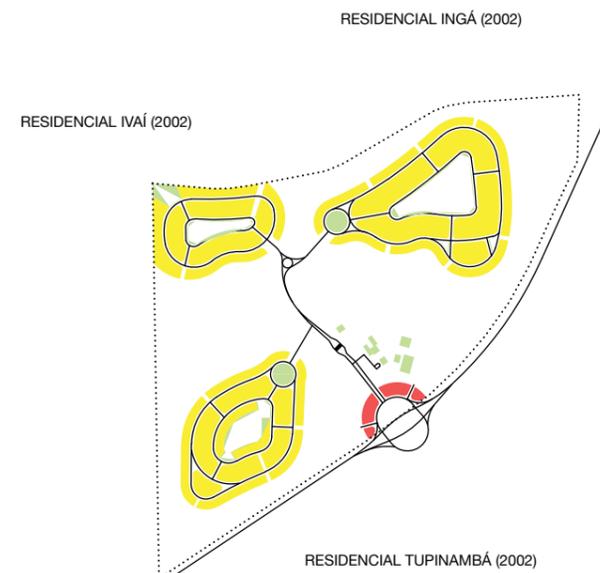
RESIDENCIAL DOS JACARANDÁS (2002)

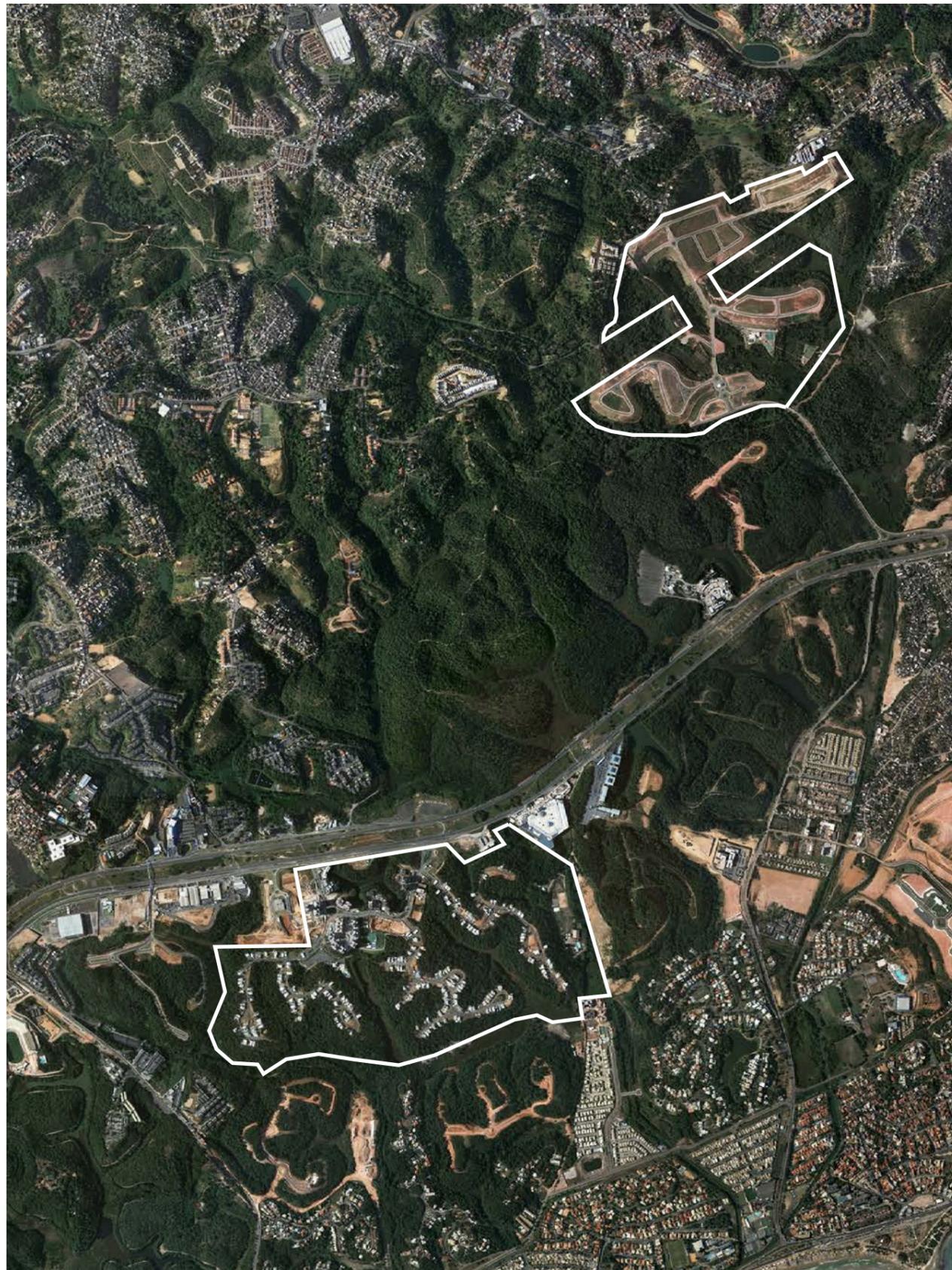
RESIDENCIAL DAS IMBUIAS (2002)

RESIDENCIAL DAS AROEIRAS (2007)

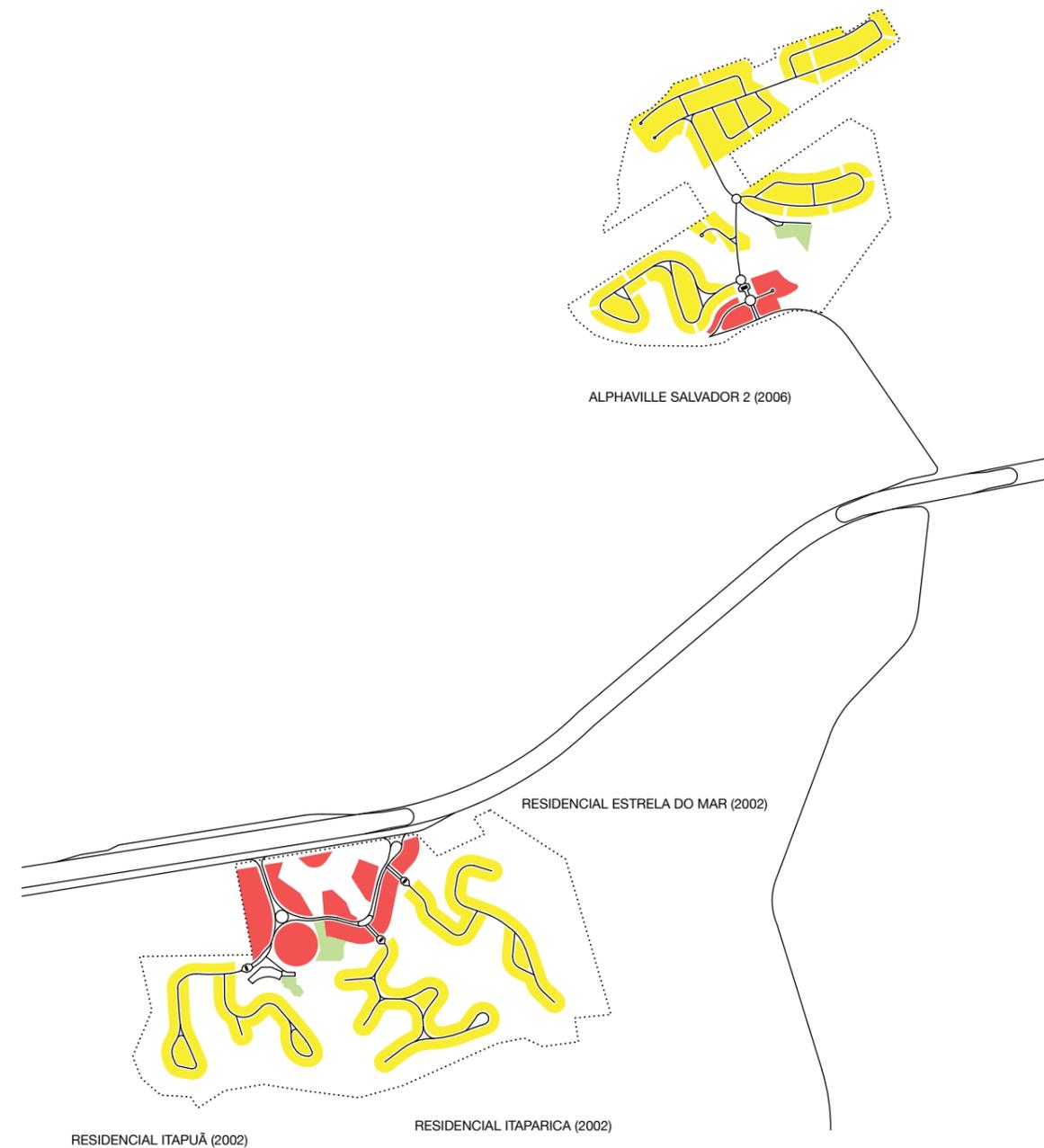


ALPHAVILLE MARINGÁ (2002)
Iguaraçu, AP Maringá, PR





ALPHAVILLE SALVADOR (2002)
ALPHAVILLE SALVADOR 2 (2006)
Salvador, BA





ALPHAVILLE CUIABÁ (2003)
Cuiabá, MT

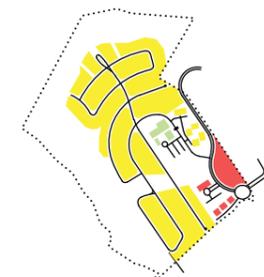


RESIDENCIAL 1 (2003)

RESIDENCIAL 2 (2008)

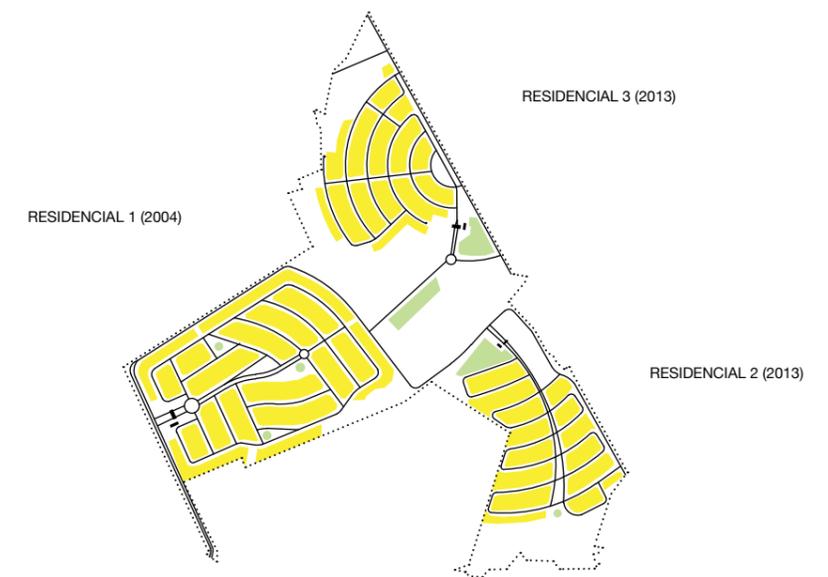


ALPHAVILLE GRAMADO (2003)
Gramado, AP Canela-Gramado, RS



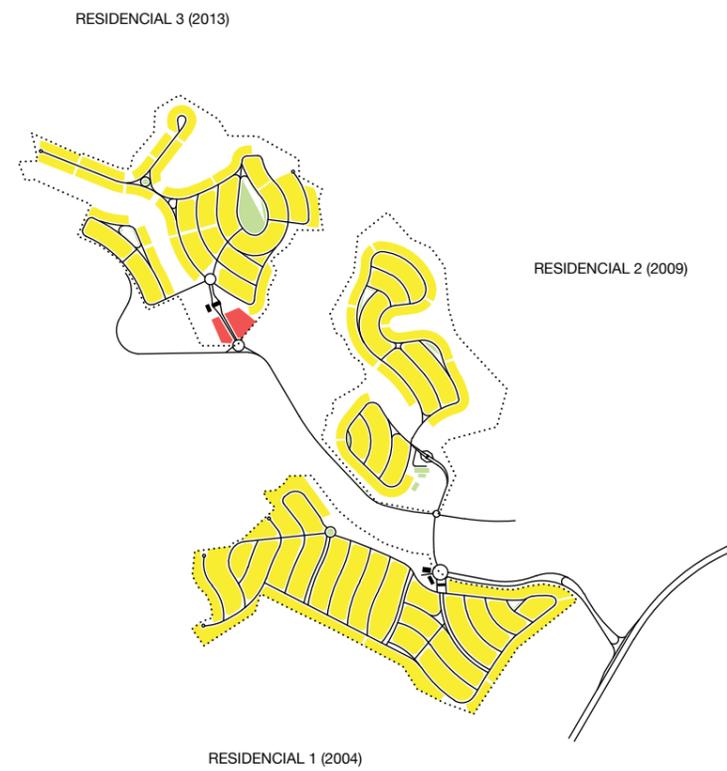


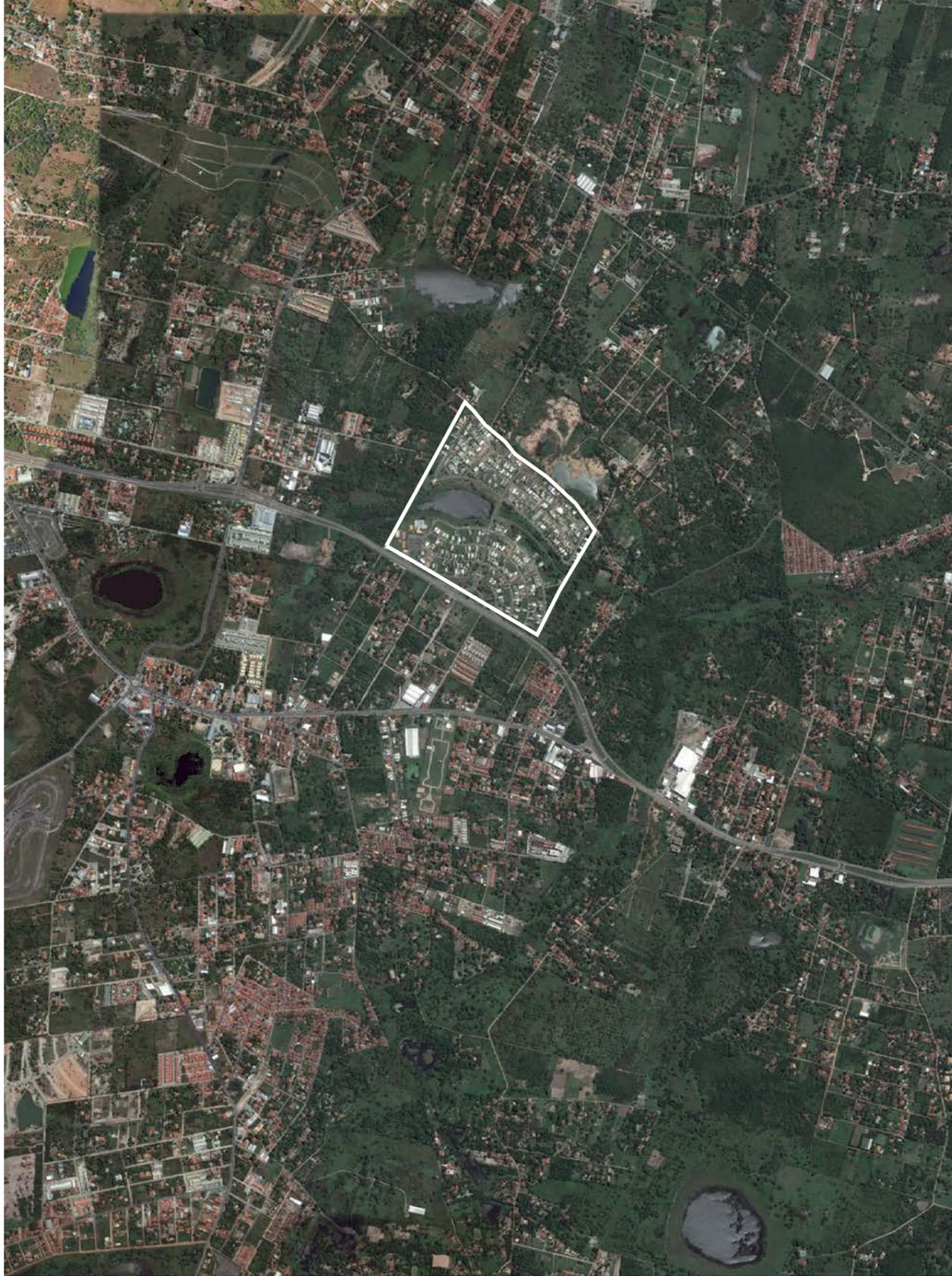
ALPHAVILLE DOM PEDRO (2004)
Campinas, SP





ALPHAVILLE LITORAL NORTE (2004)
Camaçari, AP Salvador, BA



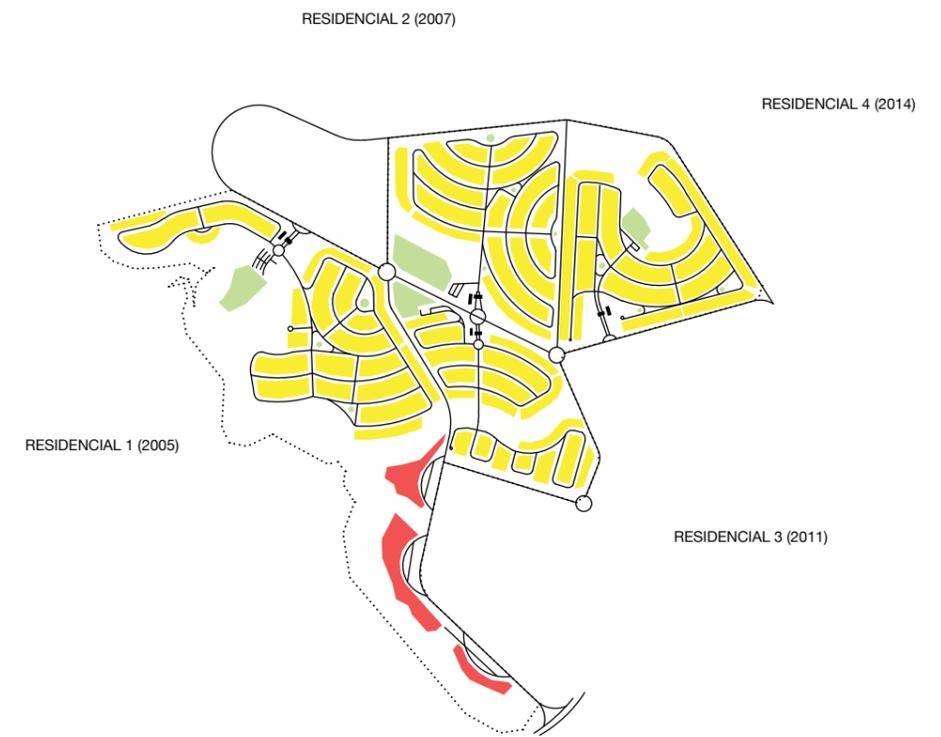


ALPHAVILLE EUSÉBIO (2005)
Eusébio, AP Fortaleza, CE





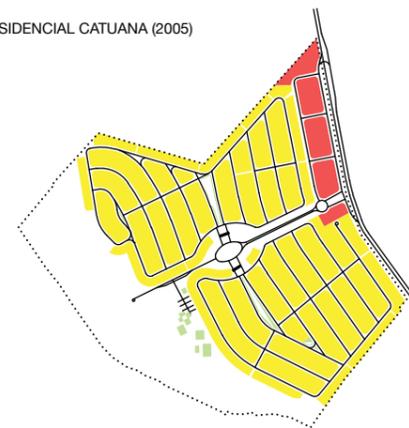
ALPHAVILLE MANAUS (2005)
Manaus, AM





ALPHAVILLE NATAL (2005)
Parnamirim, AP Natal, RN

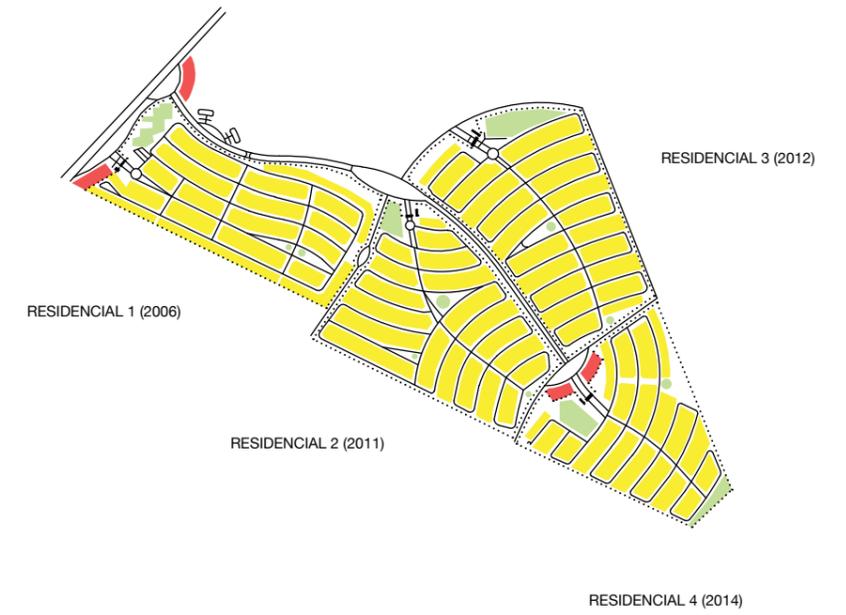
RESIDENCIAL CATUANA (2005)



RESIDENCIAL PIUM (2005)

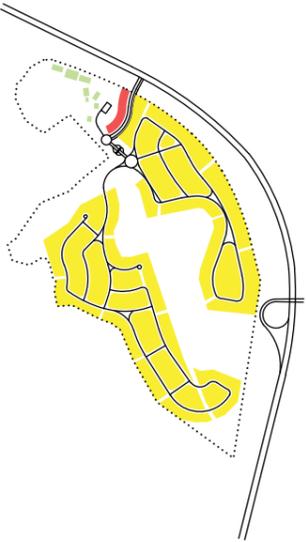


ALPHAVILLE CAMPO GRANDE (2006)
Campo Grande, MS



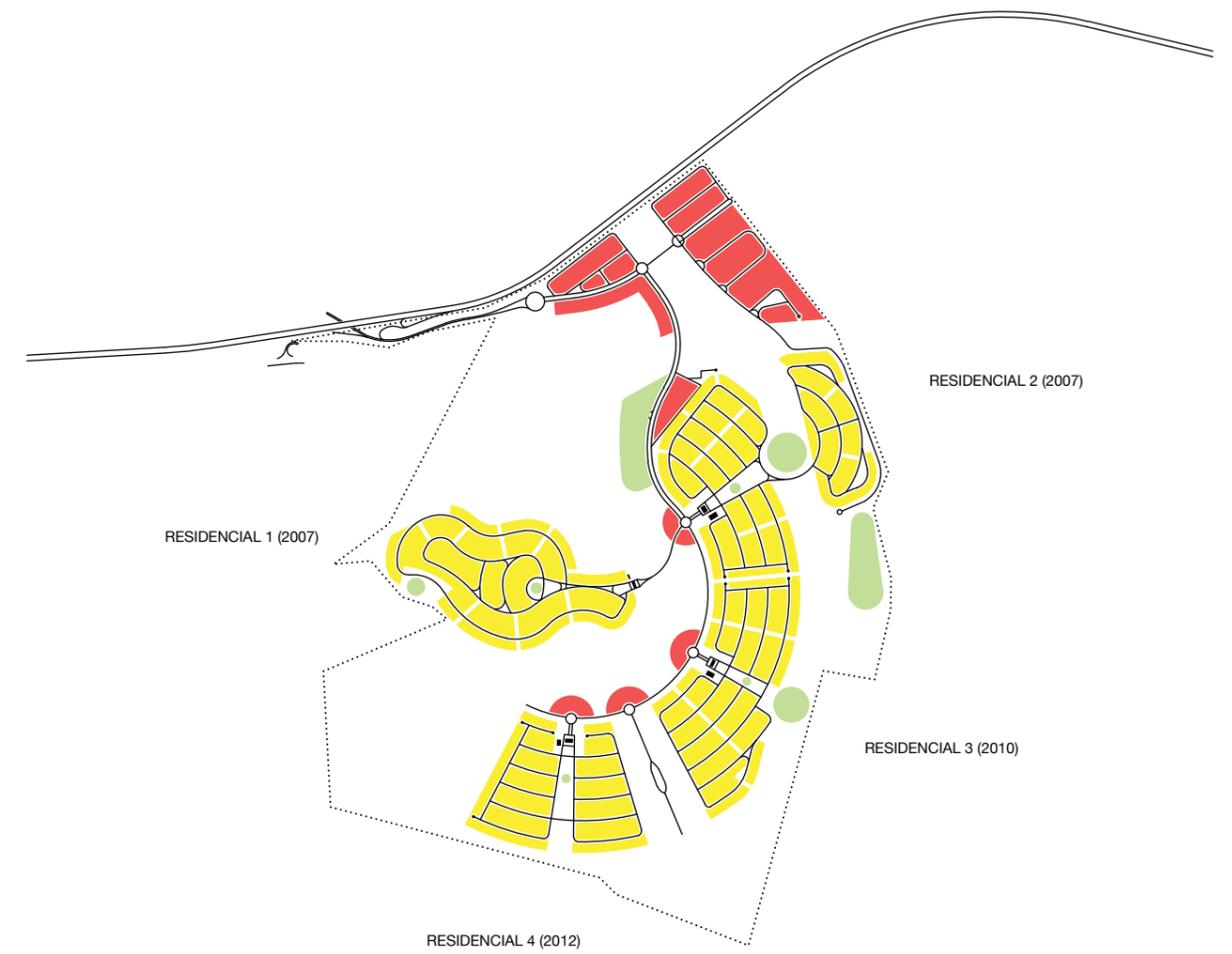


ALPHAVILLE FRANCISCO BRENNAND (2006)
Recife, PE



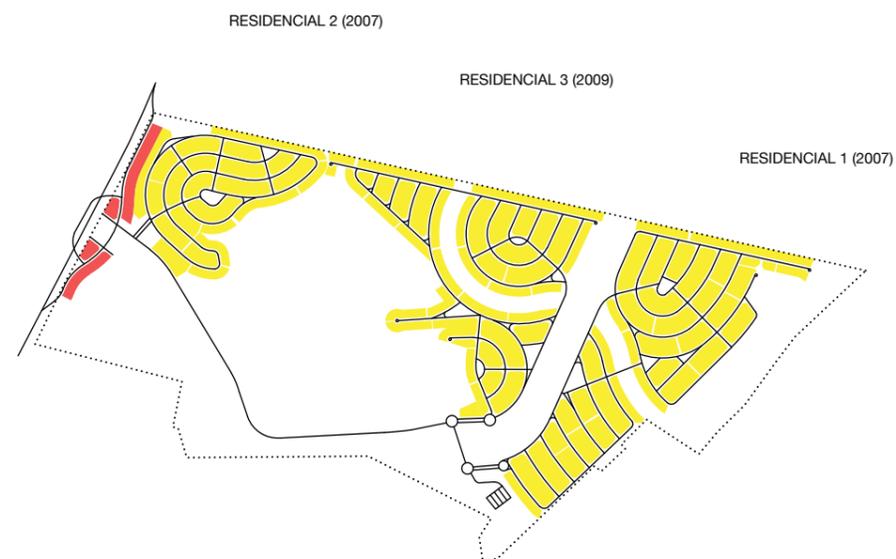


ALPHAVILLE JACUHY (2007)
Serra, AP Vitória, ES



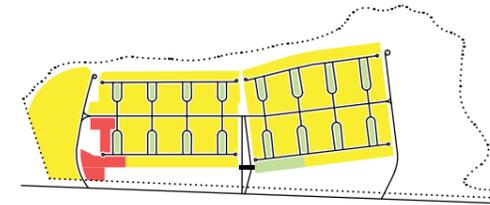


ALPHAVILLE RIO COSTA DO SOL (2007)
Rio das Ostras, AP Macaé-Rio das Ostras, RJ





ALPHAVILLE BARRA (2008)
Rio de Janeiro, RJ



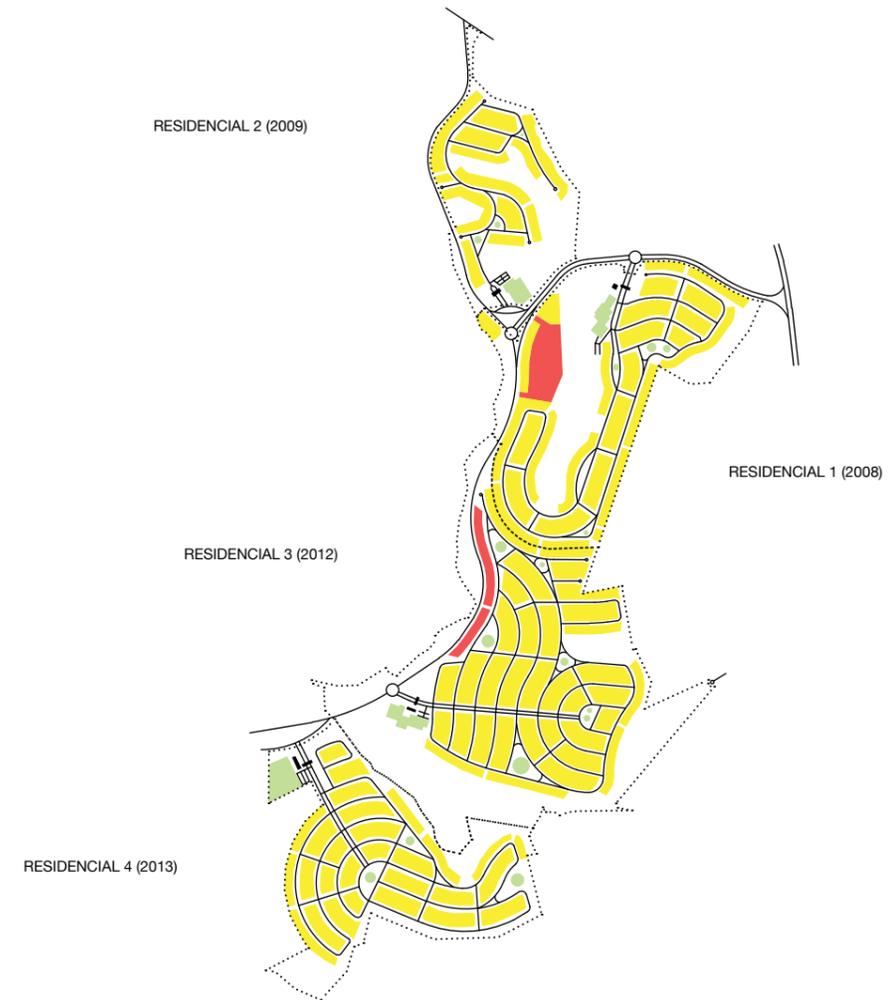


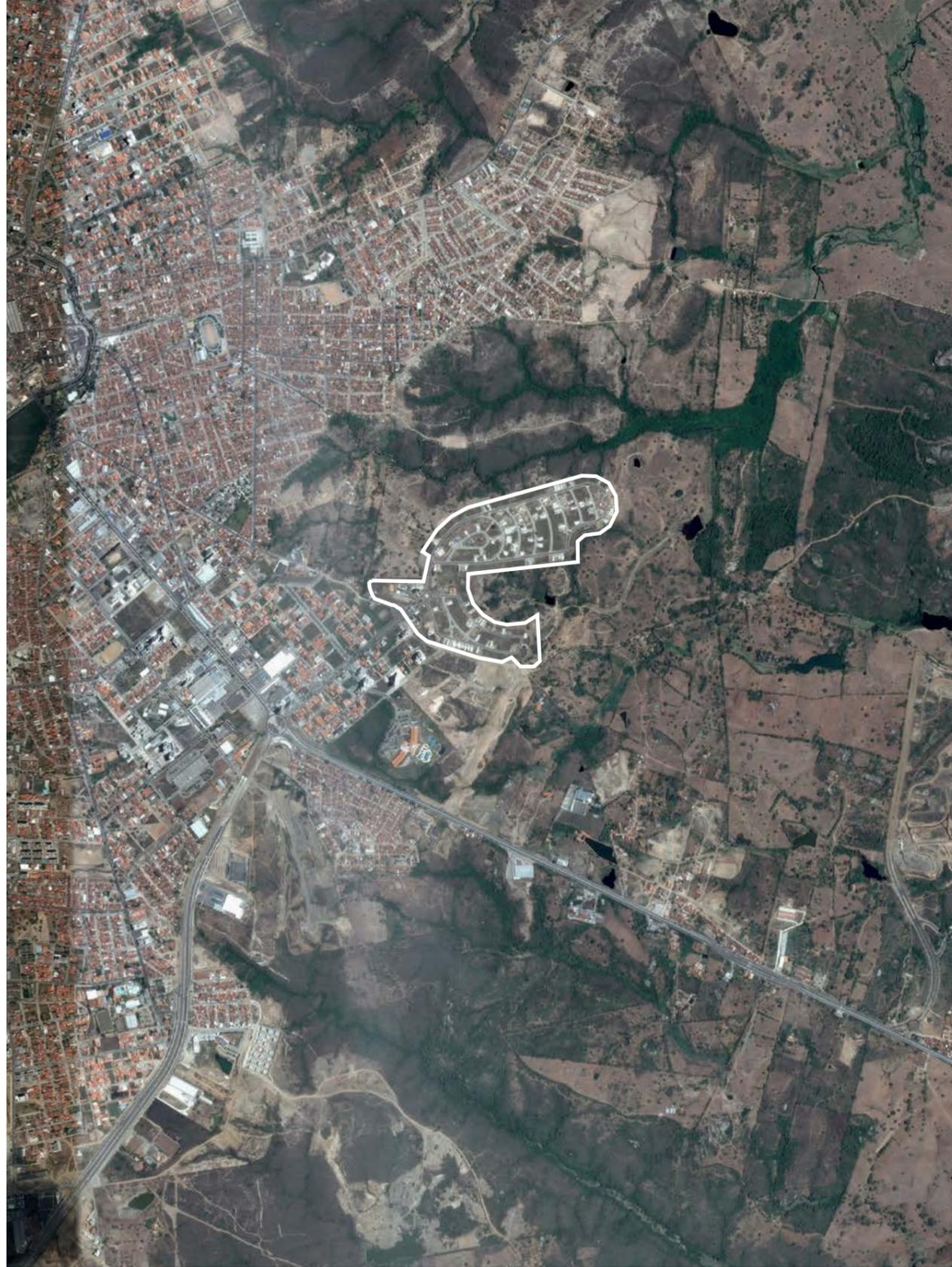
ALPHAVILLE JOÃO PESSOA (2008)
João Pessoa, PB



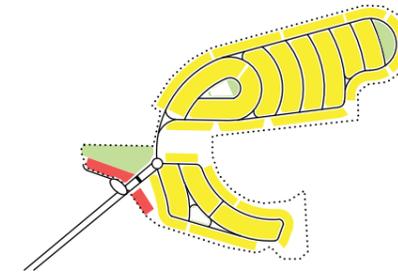


ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA (2008)
Votorantim, AP Sorocaba, SP



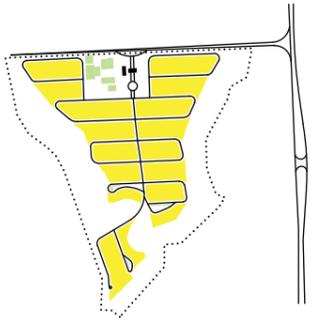


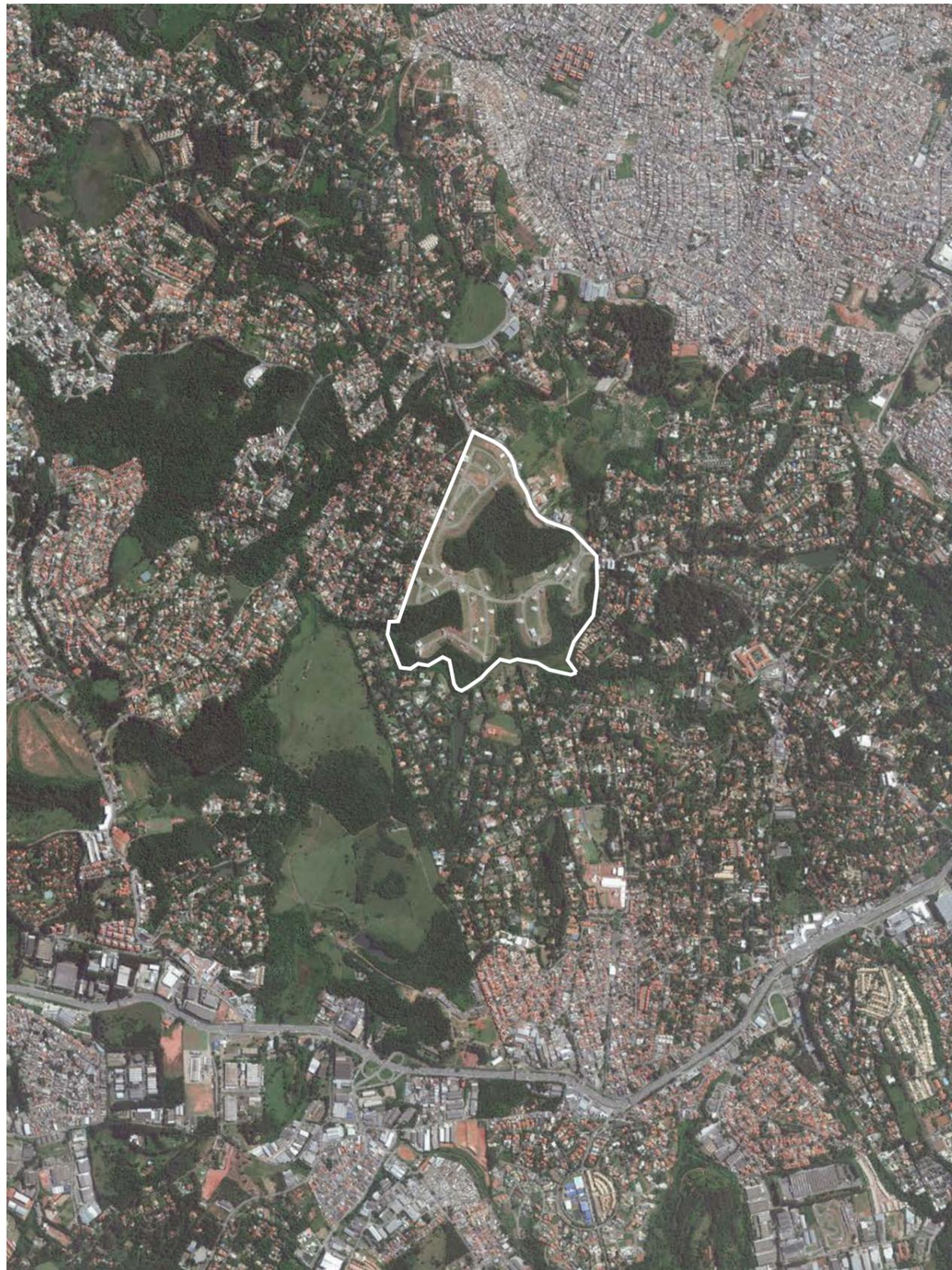
ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE (2009)
Campina Grande, PB



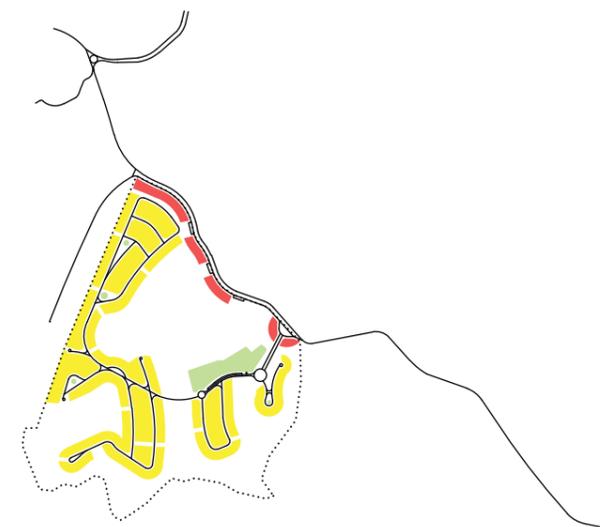


ALPHAVILLE CARUARU (2009)
Caruaru, PE



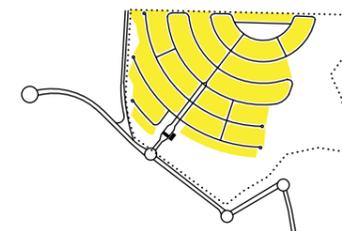


ALPHAVILLE GRANJA VIANA (2009)
Carapicuíba, AP São Paulo, SP



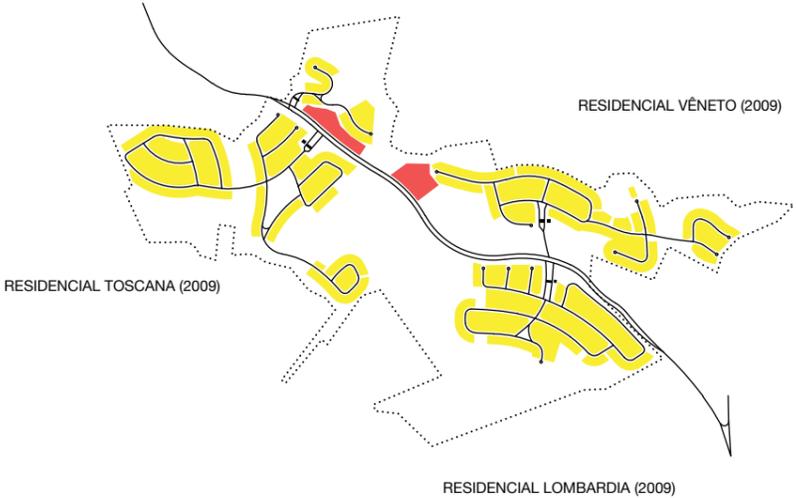


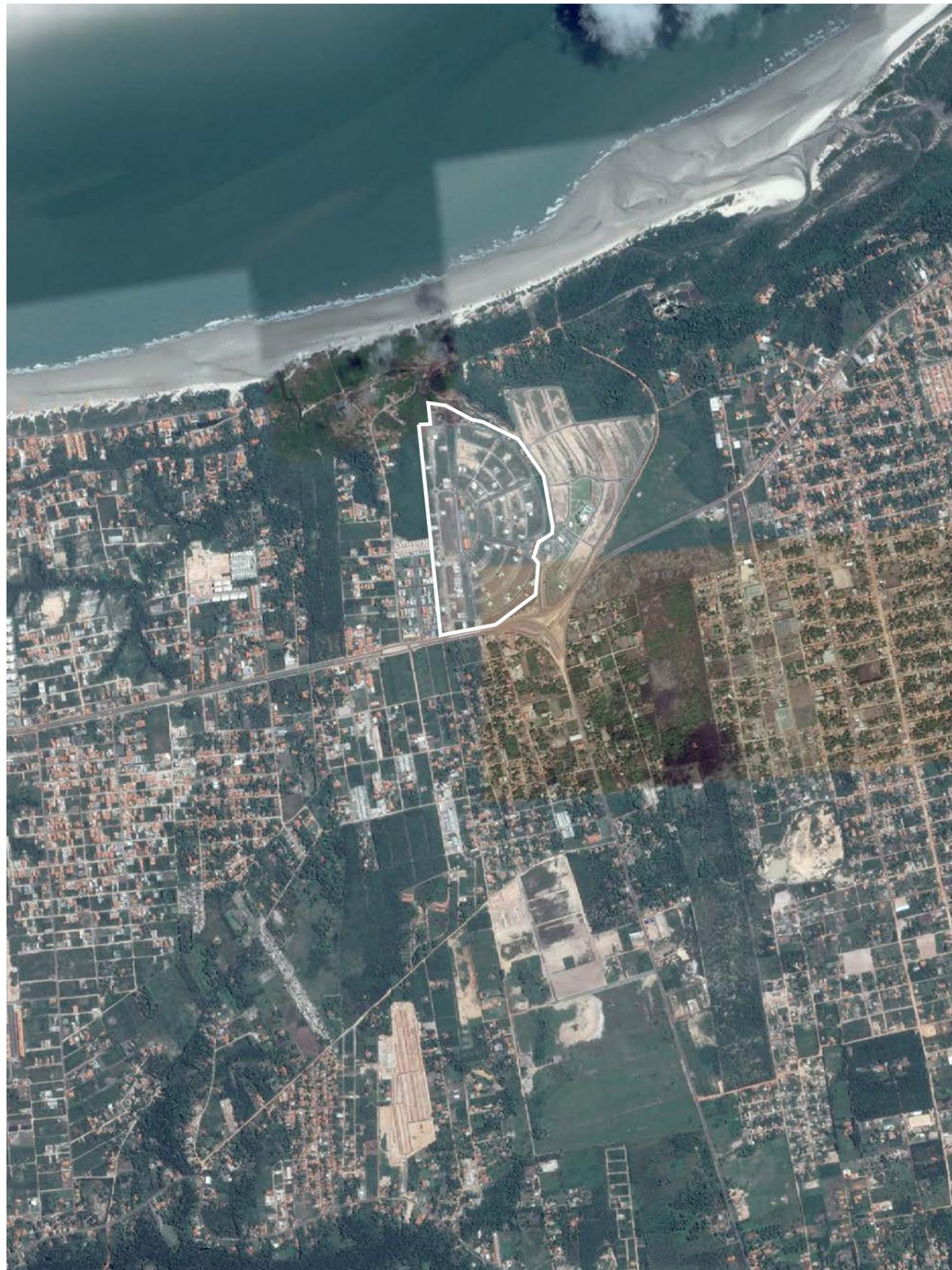
ALPHAVILLE PIRACICABA (2009)
Piracicaba, SP



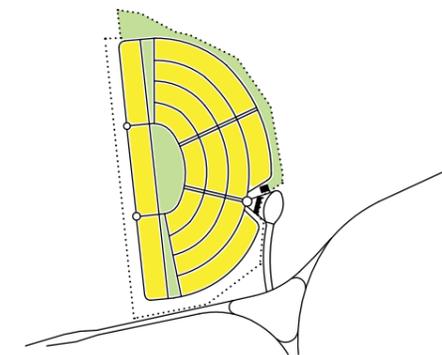


ALPHAVILLE PORTO ALEGRE (2009)
Porto Alegre, RS





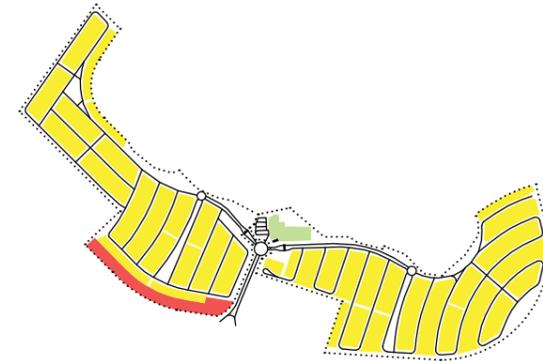
ALPHAVILLE ARAÇAGY (2010)
Paço do Lumiar, AP São Luís, MA





ALPHAVILLE BELÉM (2010)
Belém, PA

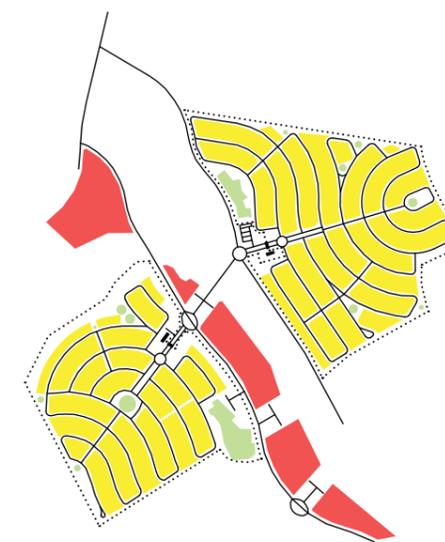
RESIDENCIAL 2 (2013)



RESIDENCIAL 1 (2010)



ALPHAVILLE BRASÍLIA (2010)
Cidade Ocidental, AP Brasília, GO



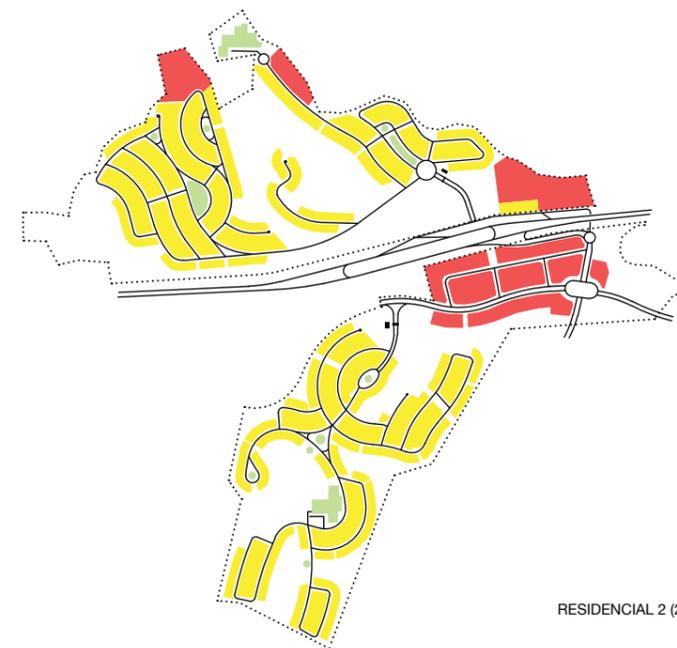
RESIDENCIAL 1 (2010)

RESIDENCIAL 2 (2012)



ALPHAVILLE PERNAMBUCO (2010)
Jaboatão dos Guararapes, AP Recife, PE

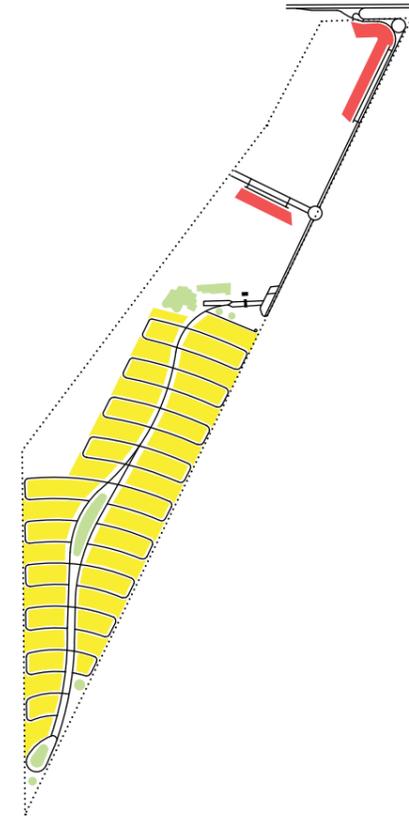
RESIDENCIAL 1 (2010)



RESIDENCIAL 2 (2011)

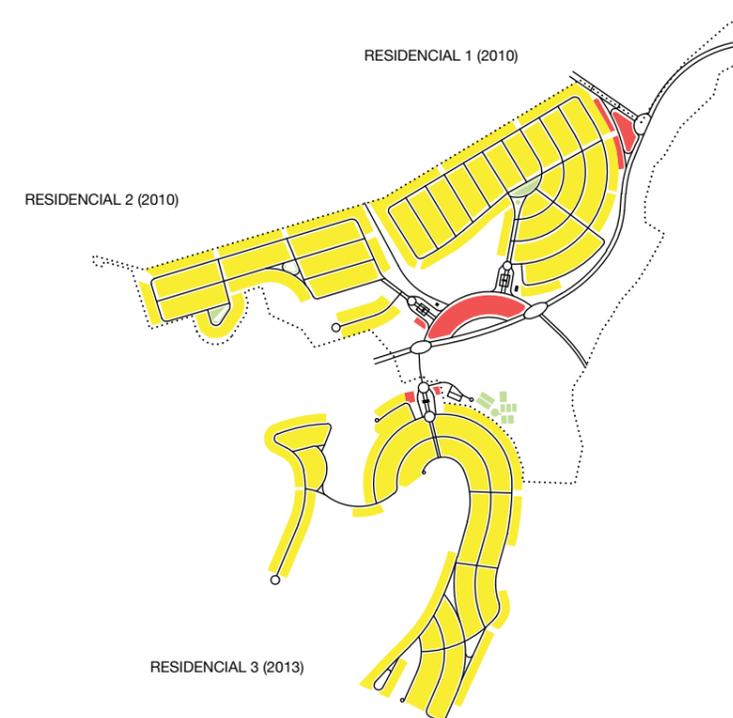


ALPHAVILLE PORTO VELHO (2010)
Porto Velho, RO



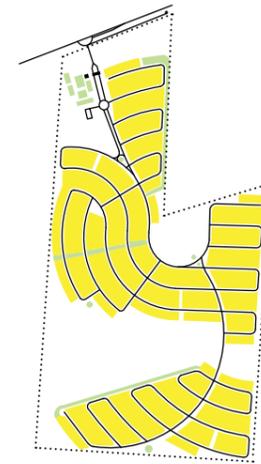


ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO (2010)
Ribeirão Preto, SP



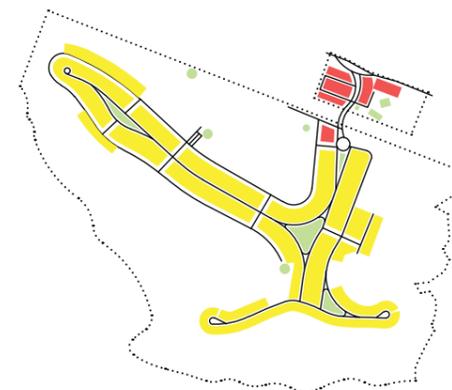


ALPHAVILLE TERESINA (2010)
Teresina, PI



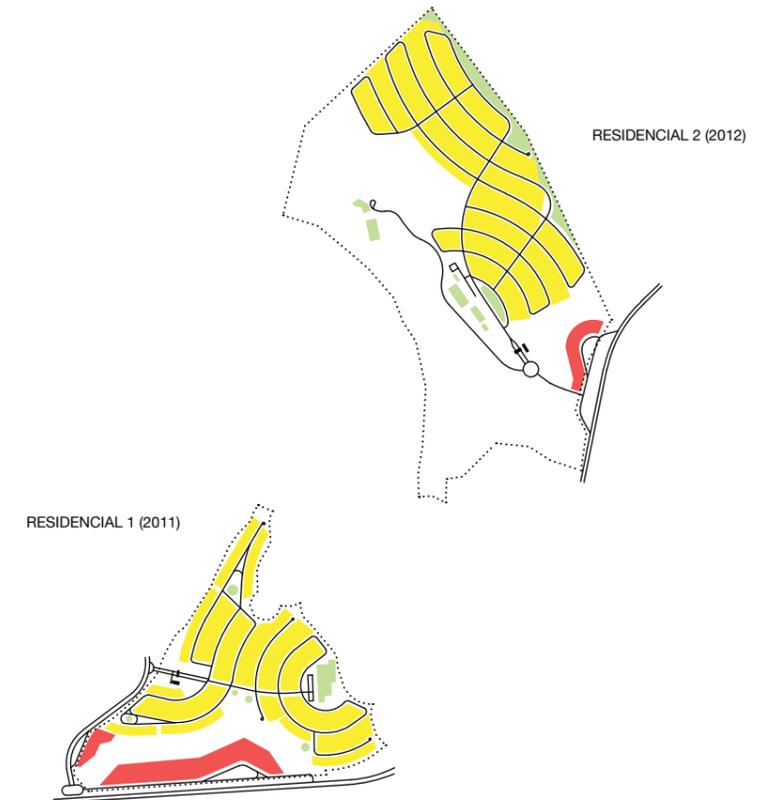


ALPHAVILLE BURLE MARX (2011)
Santana do Parnaíba, AP São Paulo, SP



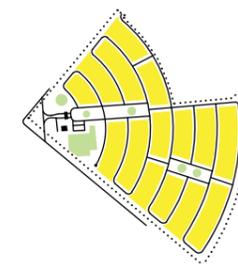


ALPHAVILLE FEIRA DE SANTANA (2011)
Feira de Santana, BA



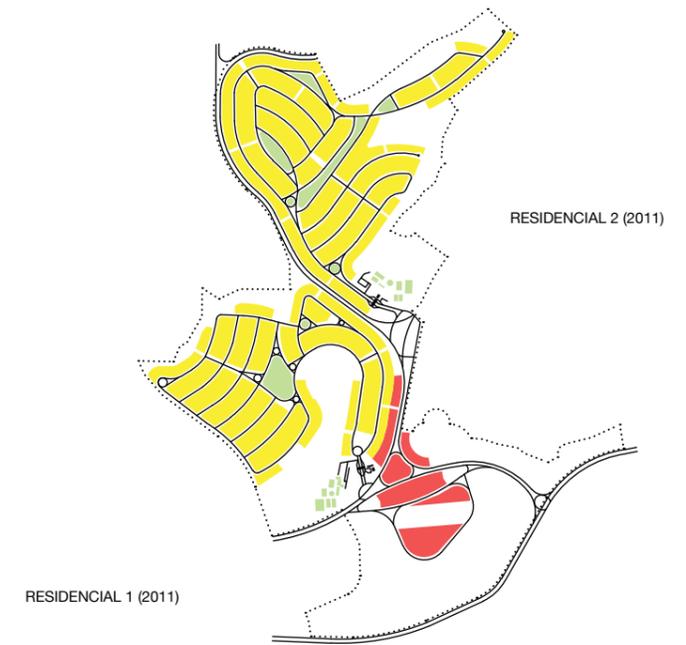


ALPHAVILLE MOSSORÓ (2011)
Mossoró, RN

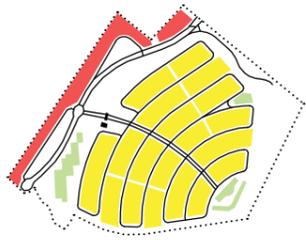




ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (2011)
São José dos Campos, SP

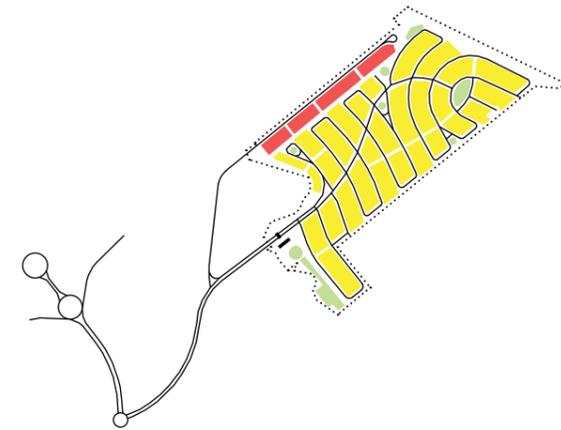


ALPHAVILLE ARAÇATUBA (2012)
Araçatuba, SP



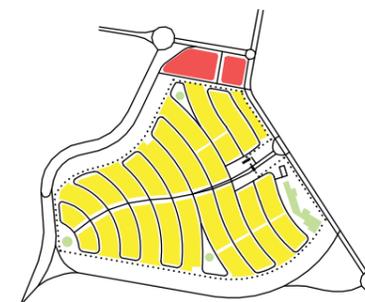


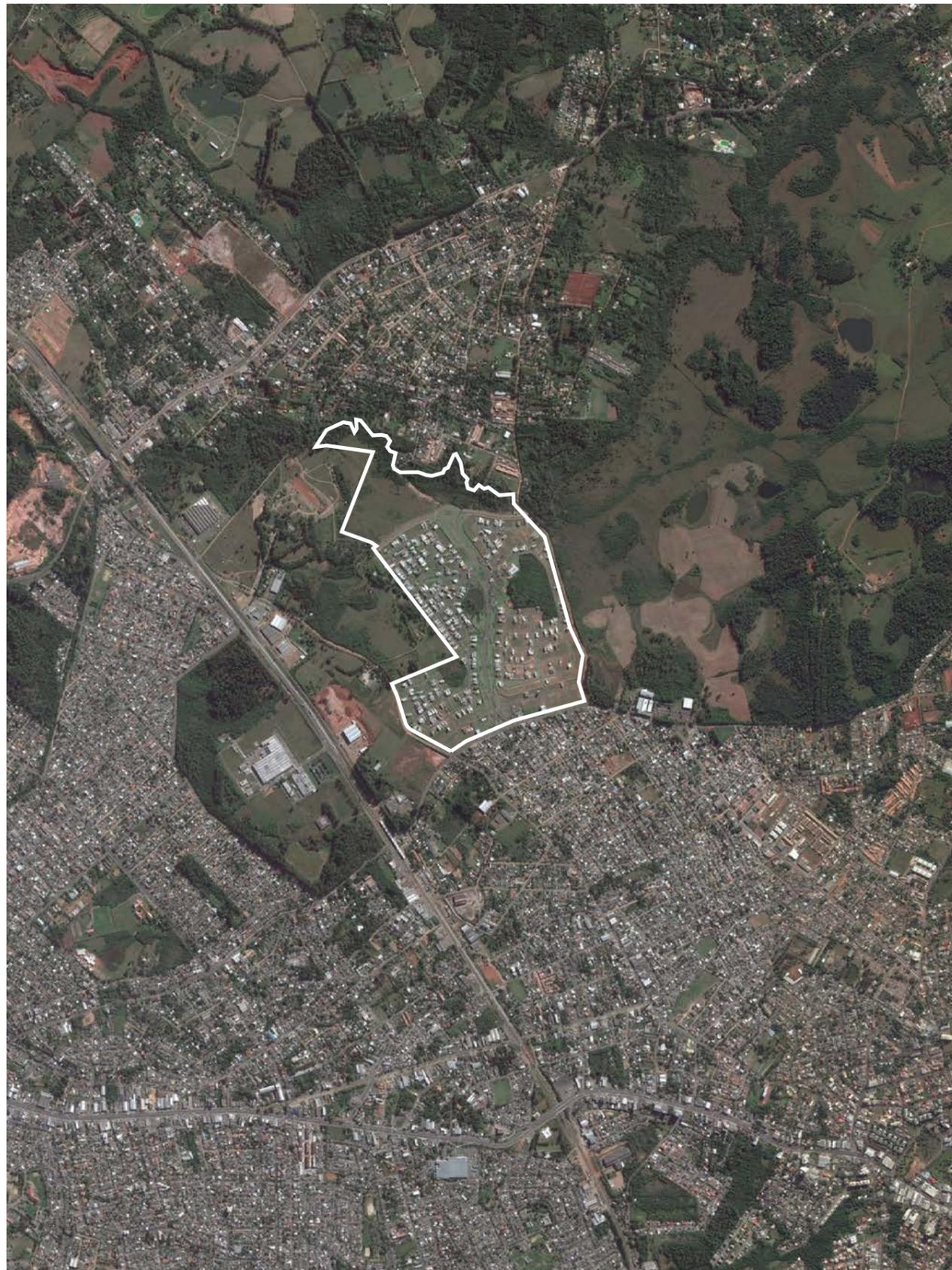
ALPHAVILLE BAURU (2012)
Bauru, SP



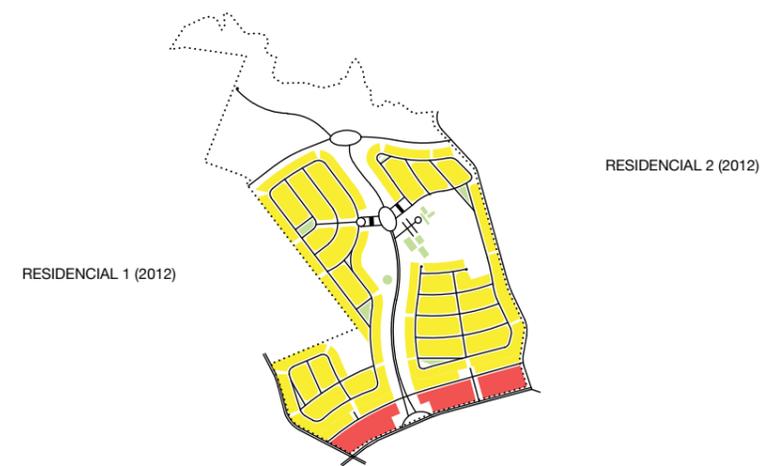


ALPHAVILLE CAMPOS (2012)
Campos dos Goytacazes, RJ



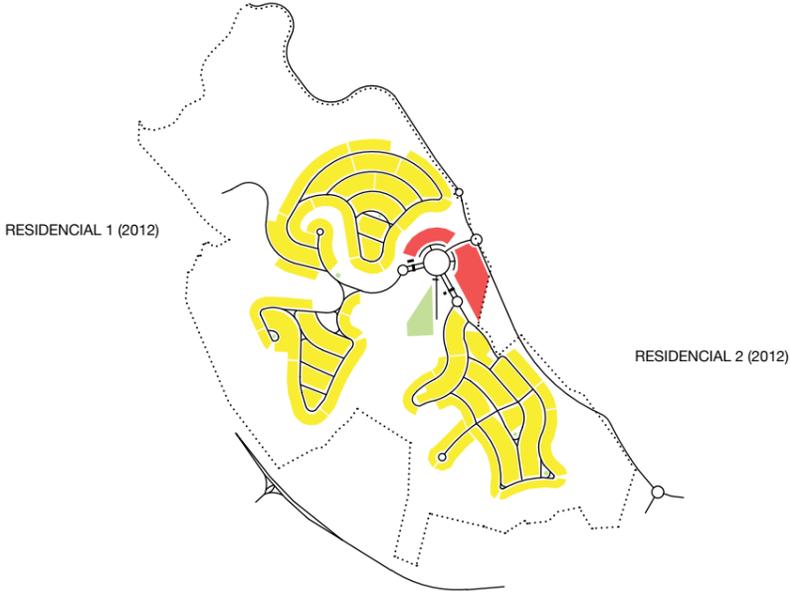


ALPHAVILLE GRAVATAÍ (2012)
Gravataí, AP Porto Alegre, RS



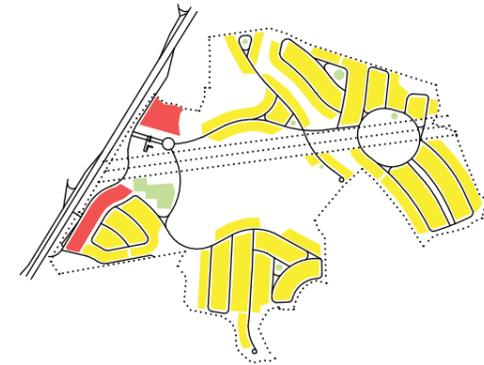


ALPHAVILLE JUIZ DE FORA (2012)
Juiz de Fora, MG



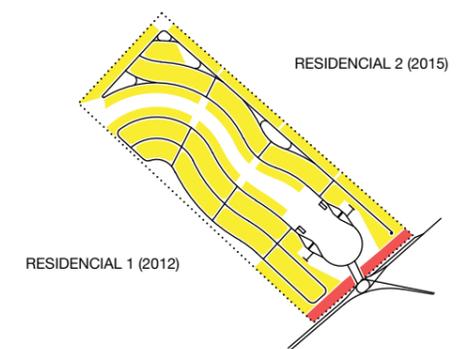


ALPHAVILLE MINAS GERAIS (2012)
Vespasiano, AP Belo Horizonte, MG



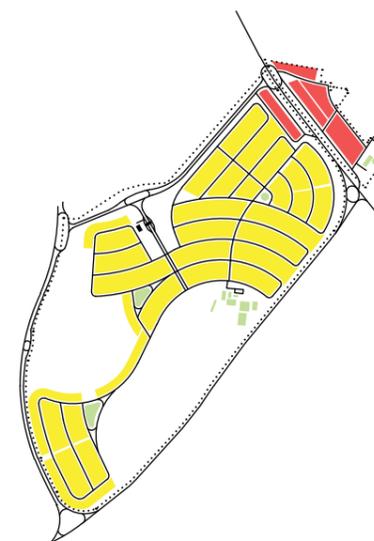


ALPHAVILLE PELOTAS (2012)
Pelotas, RS



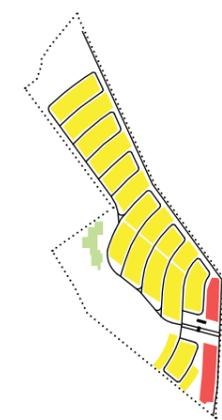


ALPHAVILLE SERGIPE (2012)
Barra dos Coqueiros, AP Aracaju, SE



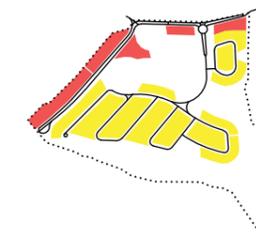


ALPHAVILLE ANÁPOLIS (2013)
Anápolis, GO



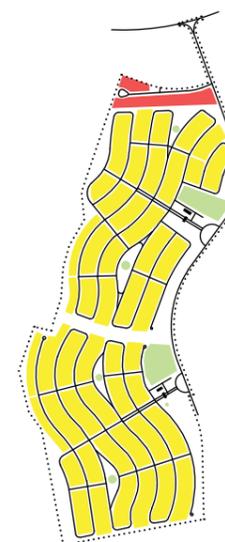


ALPHAVILLE CASTELLO (2013)
Itu, AP Itu-Salto, SP





ALPHAVILLE CEARÁ (2013)
Eusébio, AP Fortaleza, CE



RESIDENCIAL 1 (2013)

RESIDENCIAL 2 (2013)



ALPHAVILLE PARAÍBA (2014)
Bayeux, AP João Pessoa, PB

