



**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



# **Alphaville e o Planejamento da Descentralização de São Paulo**

Alphaville and the Planned Decentralization of  
São Paulo

*Carolina Pescatori<sup>1</sup>, FAU-UnB, pescatori@unb.br*

---

<sup>1</sup> Phd; Professora adjunta da FAU-UnB.

## RESUMO

Qual é o papel das empresas urbanizadoras na produção histórica da cidade? Como elas operaram, quais foram suas práticas, estratégias e articulações para desenvolver e materializar projetos urbanísticos hoje consolidados? Qual foi o papel do Estado em relação à urbanização privada? Este artigo procura debater estas questões a partir da narrativa historiográfica da atuação da Construtora Albuquerque e Takaoka S.A., atual Alphaville Urbanismo S.A., no planejamento e construção do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, localizado em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo, um dos precursores do movimento de descentralização industrial da capital paulista. 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. Parte desta trajetória é objeto deste artigo, onde 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; e 3) análise das relações do Alphaville com as diretrizes de descentralização colocadas pelo planejamento metropolitano de São Paulo desde a década de 1930.

**Palavras Chave:** Alphaville, descentralização, história do planejamento, São Paulo

## ABSTRACT

What is the role of urbanization companies in the historical production of the city? How did they operate, what were their practices, strategies and articulations to develop and materialize today's urban projects? What was the role of the State in relation to private urbanization? This article seeks to discuss these issues from the historiographic narrative of the work of Construtora Albuquerque and Takaoka SA, current Alphaville Urbanismo SA, in the planning and construction of the Alphaville Industrial and Business Center, located in Barueri, São Paulo Metropolitan Region, one of the forerunners of Industrial decentralization movement of the capital of São Paulo. The Alphaville Industrial and Business Center was just the beginning of a long and profitable trajectory of construction of the Albuquerque Construction Company, Takaoka as an urbanization company that continues to this day. Part of this trajectory is the subject of this article, where we will address the following topics: 1) the land issue of the lands where Alphaville was built; 2) how the scope of the neighborhood project was defined, initially thought of as a residential satellite district and later as an industrial and business center; And 3) an analysis of Alphaville's relations with the decentralization guidelines put forward by the metropolitan planning of São Paulo since the 1930s.

**Keywords:** Alphaville, decentralization, history of urban planning, São Paulo

## INTRODUÇÃO

Qual é o papel das empresas urbanizadoras na produção histórica da cidade? Como elas operaram, quais foram suas práticas, estratégias e articulações para desenvolver e materializar projetos urbanísticos hoje consolidados? Qual foi o papel do Estado em relação à urbanização privada? Este artigo procura debater estas questões a partir da narrativa historiográfica da atuação da Construtora Albuquerque e Takaoka S.A., atual Alphaville Urbanismo S.A., no planejamento e construção do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, localizado em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo.

Diversas pesquisas e trabalhos acadêmicos analisaram a produção da Alphaville Urbanismo S.A., a maioria considerando recortes geográficos e temporais específicos, analisando apenas um empreendimento, dentro de um curto período. Esses trabalhos interpretaram a atuação da empresa em contextos particulares, contribuindo irrefutavelmente para ampliar o conhecimento dos impactos regionais da produção urbanística da Alphaville. Porém, poucos trabalhos abordaram Alphaville historicamente, minimizando, quando não desconsiderando fatos importantes para a compreensão da atuação da empresa. Alphaville é uma empresa sucessora da Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda., sociedade fundada em 1951 pelo engenheiro-arquiteto Renato de Albuquerque e pelo engenheiro civil Yojiro 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, a construtora atuou intensamente no ramo habitacional, produzindo diversos edifícios residenciais em São Paulo pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), financiados pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), entre 1967 e 1974. A partir de 1973, a empresa iniciou os planos para a construção de um núcleo urbano fora de São Paulo, que culminaria no Centro Industrial e Empresarial Alphaville, um dos precursores do movimento de descentralização industrial para o eixo noroeste da Região Metropolitana de São Paulo. 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. Parte desta trajetória é objeto deste artigo, cuja narrativa se embasa em pesquisa bibliográfica, documental e entrevistas, onde 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; e 3) análise das relações do Alphaville com as diretrizes de descentralização colocadas pelo planejamento metropolitano de São Paulo desde a década de 1930.



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).

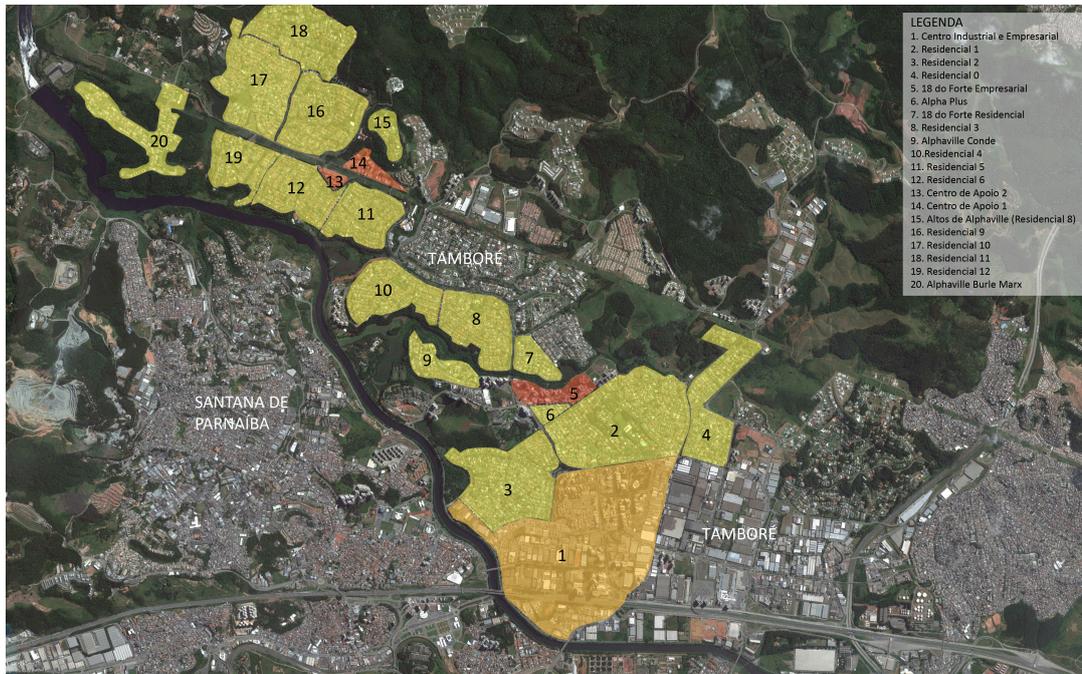


Figura 47. Mapa da região de Alphaville, em Barueri e Santana de Parnaíba - SP. Fonte: autora.

## O ALPHAVILLE BARUERI: 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 Penteadado, 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 (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.

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 laudêmio<sup>2</sup> relativos 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

---

<sup>2</sup> 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 de Alphaville, se deu por venda, ou seja, uma alienação onerosa, a União tem direito de receber compensação de 0,05% do valor da transação, o laudêmio.

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 consequente 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 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).

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, 2003, 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 da 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, explanou 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, 2003, 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 m<sup>2</sup> no qual faziam desde as embalagens e o empacotamento de seus produtos até as festas da comunidade. Albuquerque solicitou que lhe emprestassem apenas 10 m<sup>2</sup> 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, 2003, p. 33 e 39).

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 Bráilio 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, 1973b, p. 28).

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 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 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 permanecerem 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] (PMSP, 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 Yogiro 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. 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. 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 shoppingcenters, 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 (O Estado, 1973a).

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.

Todos os temas que constituem a construção social do “modo de morar” suburbano da classe alta compõem 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. Esta ideia teria sido apresentada ao então prefeito de Barueri, Guilherme Guglielmo, que a rejeitou 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).

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).

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 A DESCENTRALIZAÇÃO PLANEJADA DE SÃO PAULO

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 temos a intenção de esmiuçar tais debates e planos à exaustão. No entanto, acreditamos ser necessário 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”, que 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, mas não era seu foco um aprofundamento no contexto do planejamento da Região Metropolitana de São Paulo; seu objetivo era discutir os impactos da moradia da elite em enclaves fortificados. Assim, 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).

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. 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.

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 Mello. 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 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 Estados 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 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.

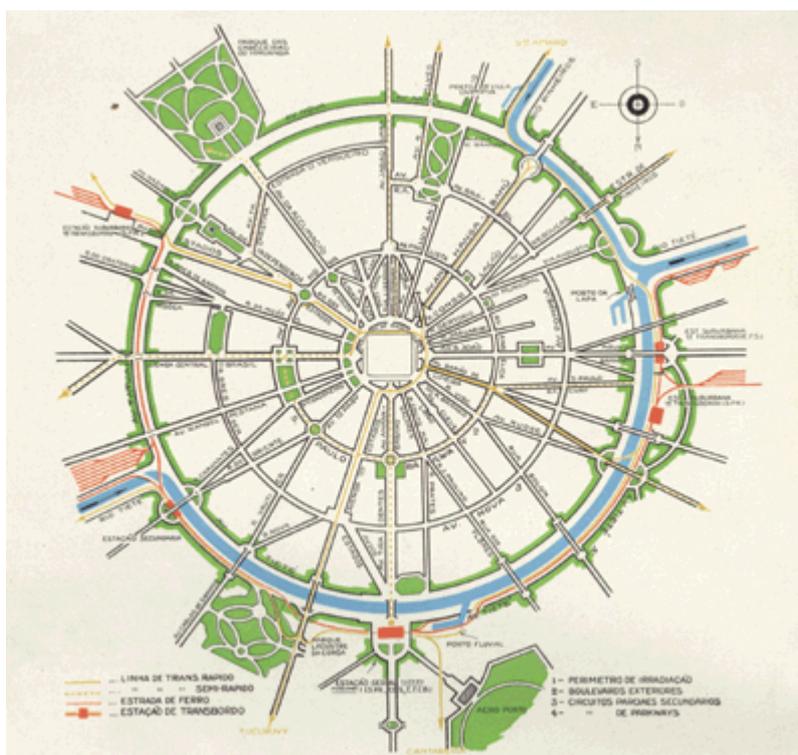


Figura 54. Esquema teórico do Plano de Avenidas propondo uma estrutura viária radial-perimetral para São Paulo. CAMPOS, SOMEKH, 2002, p. 61.

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... êsse 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 (Anhaia Mello, 1952, p. 19).

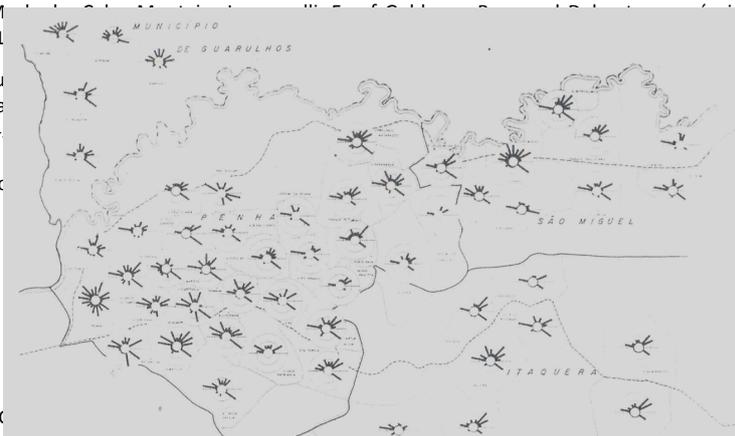
Em 1954, Anhaia Mello escreveu “Hipertrofia das Cidades – Fator de Aniquilamento da Família: uma Tese em Sociologia Urbana”, onde a temática do controle do crescimento tomou o lugar central do seu debate. Nela, atenta para o desequilíbrio demográfico entre cidade e campo, especialmente nas metrópoles, 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 SAGMACS<sup>3</sup>, núcleo brasileiro do movimento Economia e Humanismo, fundado pelo padre dominicano francês Louis Joseph Lebret. Porém, Lebret 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” (ANTONUCCI, 2002, p. 102).

Os estudos da SAGMACS, incluído o de São Paulo<sup>4</sup>, 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 limieiros, no sentido ABC paulista, incorporando uma visão metropolitana do planejamento (LEME, 1999, p. 436). Das pesquisas retiravam-se informações que

<sup>3</sup> 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 M... padre Lebret (Antonucci, 2002, p. 96; L...

<sup>4</sup> A SAGMACS também elaborou São Paulo (1952-54), Problema Santa Catarina e Paraná (1955-1957-58), Estrutura Urbana de Desenvolvimento e Implantação (ANGELO, 2010, p. 4).



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.

*Figura 55. Mapa Indicando Disponibilidade de Serviços e Equipamentos no Município de Guarulhos. ANTONUCCI, 2002, p. 103.*

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); 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 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.

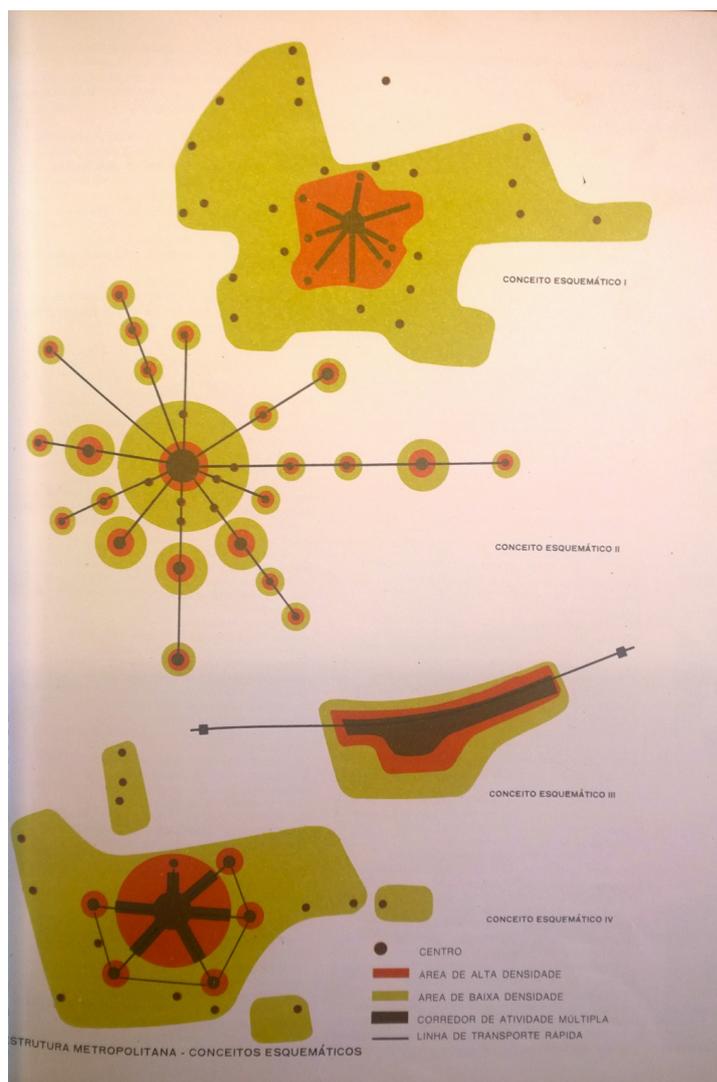


Figura 56. Conceitos esquemáticos das propostas de estrutura metropolitana. PUB, 1969b, p. 67.

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 (GEGRAN, 1974).

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 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 RMSP, quais sejam, São Paulo e os municípios do ABC; segundo, o entendimento de que os demais municípios paulistas, com destaque para os integrantes da RMSP, 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 (Prefeitura Municipal de Barueri, 2011).

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 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” (Prefeitura Municipal de Barueri, 2013).

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 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..

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 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. De fato, as condições da capital paulista e de sua região metropolitana no início dos anos 1970 para a realização de um empreendimento como o Centro Industrial e Empresarial Alphaville 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, 1969a).

Enfim, o primeiro lote foi vendido à Hewlett-Packard, em 30 de dezembro de 1974, dando início a um intenso processo de urbanização que extrapolaria a ideia original de um centro industrial, acomodando inúmeros condomínios fechados para a elite paulistana.

## REFERÊNCIAS

Alphaville, U. S. A. (2003). Alphaville 30 anos. São Paulo.

Alphaville, U. S. A. (2014). Alphaville 40 Anos. São Paulo: DBA.

- Anhaia Mello, L. R. de. (1927). Problemas de Urbanismo: Mais uma Contribuição para o Calçamento. *Revista Polytechnica*, 343–365.
- Anhaia Mello, L. R. de. (1945). A Cidade, Base Material de Relações Sociais, Sociologia Urbana, Ecologia Humana e o Plano de Londres. *Boletim do Instituto de Engenharia*, 269–277.
- Anhaia Mello, L. R. de. (1952). O Urbanismo... êsse desconhecido. Edições da Sociedade “Amigos da Cidade”, 1–20.
- Anhaia Mello, L. R. de. (1954). O Plano Regional de São Paulo: Uma Contribuição da Universidade para o estudo do “Um Código de Ocupação Licita do Solo” (p. 1–58). São Paulo.
- Anhaia Mello, L. R. de. (1961). Curso de Urbanismo: Elementos de Composição Regional. São Paulo: Grêmio Politécnico.
- Antonucci, D. (2002). 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.
- BRASIL. Decreto-lei no 9760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências, Pub. L. No. 9760 (1946).
- Bresciani, M. S. M. (2014). 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.
- Caldeira, T. P. do R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: EDUSP : Editora 34.
- Calil Junior, O. (2003). O centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização. (mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos/ Universidade de São Paulo, São Carlos.
- Cestaro, L. (2010). Lebrecht e o urbanismo da SAGMACS: o Brasil no foco do Mouvement Économie et Humanisme. In *Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - A construção da cidade e do urbanismo: ideias têm Lugar?* (Vol. 11). Vitória: ANPUR.
- Feldman, S. (1996). A americanização do Setor de Urbanismo da Administração Municipal de São Paulo. In *Seminário de História da Cidade e do Urbanismo* (Vol. 4, p. 224–234). Rio de Janeiro: ANPUR.
- Feldman, S. (2005). *Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947 - 1972*. São Paulo: Edusp / Fapesp.
- GEGRAN. (1974). 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. Recuperado de Biblioteca Virtual da EMPLASA.
- Guerra, M. (2013). “Vende-se Qualidade de Vida”: Alphaville Barueri - Implantação e Consolidação de uma Cidade Privada. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, São Paulo.

- Hall, P. (2002). *Cities of tomorrow : an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. Oxford, UK; Malden, MA: Blackwell Publishers.
- Lamparelli, C. M. (1990). Louis-Joseph Lebreton e a Pesquisa Urbana regional do Brasil. *Crônicas Tardias ou História Prematura*. In *Anais do Seminário de História da Cidade e do Urbanismo* (Vol. 1). ANPUR.
- Leme, M. C. da S. (1993). O plano de avenidas e a formação do pensamento urbanístico em São Paulo nas três primeiras décadas do século XX. In *Seminário de História da Cidade e do Urbanismo* (Vol. 2, p. 69–76). São Paulo: ANPUR.
- Leme, M. C. da S. (1999). *Urbanismo no Brasil, 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM.
- Marcucci, G. (2015, outubro 20). Entrevista com a jornalista Giorgia Marcucci, editora do Jornal Alphaville entre 1973 e 1992 [Áudio].
- Marques, C. (2015, outubro 11). Expansão de Alphaville não foi prevista: entrevista com Renato Albuquerque. *O Estado de São Paulo*, p. 4. São Paulo.
- Mendonça, J. G. de, & Costa, H. S. de M. (2011). 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.
- O Estado. (1972, maio 3). Paulistano procura novas formas de morar. *O Estado de São Paulo*, p. 18. São Paulo.
- O Estado. (1973a, fevereiro 8). Construtora projeta uma cidade-modelo. *O Estado de São Paulo*, p. 28. São Paulo.
- O Estado. (1973b, fevereiro 8). O progresso deixa famílias sem terra. *O Estado de São Paulo*, p. 28. São Paulo.
- Pereira, P. C. X. (Org.). (2011). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP.
- Pestana, R. (2015, outubro 20). Entrevista com o arquiteto Reinaldo Pestana [Áudio].
- PMSP. (1969a). *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.
- PMSP. (1969b). *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.
- Prefeitura Municipal de Barueri. (2011). *Livro das Leis: Programa de Resgate e Preservação da Memória do Município* (Vol. 1). Barueri: Prefeitura Municipal de Barueri.
- Prefeitura Municipal de Barueri. (2013). *Livro das Leis: Programa de Resgate e Preservação da Memória do Município* (Vol. 3). Barueri: Prefeitura Municipal de Barueri.

- Romero, A. M. (1997). Alphaville: Ilusão do Paraíso (mestrado). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Sacchi, E. (2004). Yojiro Takaoka: o construtor de sonhos. Barueri, SP: ASA Editora.
- Santos, R. B. (1994). Rochdale e Alphaville: Formas Diferenciadas de Apropriação e Ocupação da Terra na Metrópole Paulistana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Universidade de São Paulo, São Paulo.
- SAR 2, S. A. R. 2. (2003). Petição de Anulação de Foro e Laudêmio em Barueri. Barueri, SP: Centro de Memória e Integração Cultural de Santana do Parnaíba - CEMIC. Recuperado de Centro de Memória e Integração Cultural de Santana do Parnaíba - CEMIC.
- Toledo, R. A. (2011). A formulação de uma corrente urbanística: uma (re)visita às teses de Anhaia Mello para São Paulo. Revista Sociedade e Território, 23(2), 125–145.