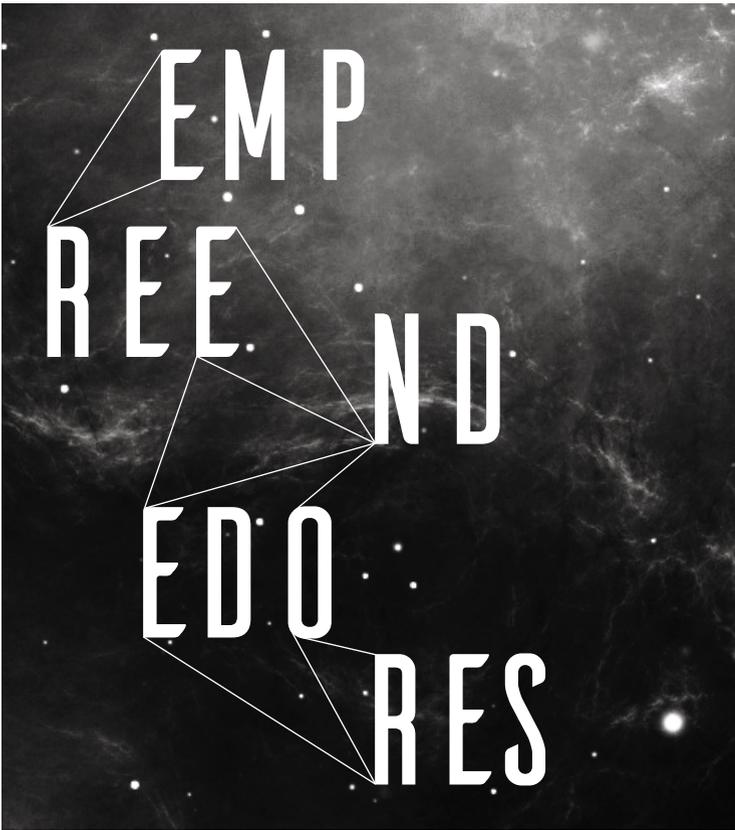


N A R R A R P O R



EMP
REE ND
EDO RES

N A R R A R
P O R
E M P R E E N D E D O R E S

Método e política em Alphaville



C A R O L I N A
P E S C A T O R I

O LUGAR DOS EMPREENDEDORES NO URBANISMO

O modo de narrar que problematizamos neste texto – narrar por empreendedores – parte de uma pergunta central: qual é o papel dos empreendedores na produção da cidade e no urbanismo? Se essa pergunta e suas possíveis respostas encerram um ar superficial de obviedade – ora, eles produzem lucros privados a partir da urbanização –, um olhar mais atento, um olhar histórico, contribui para desnaturalizar certas premissas e aprofundar entendimentos.

O urbanismo, como campo profissional e de saber, iniciou sua institucionalização no Brasil na década de 1930, por meio de engenheiros que atuavam na administração pública. Apenas posteriormente, o urbanismo se expandiu como campo de conhecimento para as escolas de engenharia e belas artes, onde foram organizadas disciplinas específicas no esforço de difusão e legitimação desse novo saber-fazer. (LEME, 1999) No entanto, se o urbanismo se institucionalizou no Brasil pela administração pública, logo se pode reconhecer a atuação de diversos agentes em que a iniciativa privada, por meio de escritórios, empresas e empreendedores, sempre esteve presente de forma ativa e engajada. Conforme Maria Cristina Leme (2019, p. 12):

Desde o início observam-se os vínculos entre a atuação em instituições de ensino, na administração pública, em escritórios, desenvolvendo planos e projetos para as cidades e realizando obras sob o contrato do poder público e de empresas nacionais e estrangeiras.

Mesmo com a relevância da iniciativa privada no urbanismo, uma parte expressiva da pesquisa em história da cidade e do urbanismo foca na atuação do Estado, seja como propositor, gestor, legislador ou operador de políticas públicas de planejamento territorial. Efetivamente, o Estado é um dos principais agentes no processo de urbanização, detendo muito poder na definição jurídica, administrativa e na efetiva construção da ocupação do território por meio das políticas nacionais, estaduais e municipais, dos planos nacionais, regionais, planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, dentre outros. Também são muito estudadas as relações entre a iniciativa privada e o Estado, bem como a atuação de agentes do chamado “setor produtivo” na urbanização como o setor imobiliário. No entanto, percebemos que são mais raros os estudos sobre a atuação empresarial organizada da urbanização, mais especificamente, a ação de empreendedores/empresas urbanizadoras na construção de cidades ou bairros.

Sabemos que a atuação de empresas urbanizadoras foi fundamental para a efetivação de novos eixos de urbanização no país, fazendo parte dos processos de ampliação da ocupação territorial da hinterlândia brasileira definida por importantes políticas públicas de dinamização e consolidação territorial a partir da proclamação da República (1889), especialmente a partir de meados do século XX. Naquele momento, a urbanização ainda se concentrava excessivamente no litoral e regiões próximas, o que levou o Governo Federal a incentivar planos e estratégias de ocupação, estimulando ações de colonização e ocupação territorial com a consequente criação de novos núcleos urbanos e cidades novas. (TREVISAN et al., 2019)

Apesar dessa importância e ainda que algumas empresas urbanizadoras sejam citadas e façam parte da historiografia do urbanismo no Brasil em diversos estudos, são mais raros aqueles que as têm como objeto de estudo específico.¹ Ainda há muito a fazer. Este texto pretende debater algumas questões implicadas na escolha de narrar por empreendedores.

QUESTÕES PARA UMA NARRATIVA EM INTRIGA SOBRE EMPREENDEDORES

No prefácio do livro *Pós-modernismo: a lógica cultural do capitalismo tardio* (2002), Frederic Jameson, Maria Elisa Cevasco e Iná Camargo Costa sintetizam com precisão um alerta fundamental do autor: toda interpretação deve incluir uma interpretação de sua própria existência, a ser desenvolvida por meio da história. Ainda que seja um objetivo ousado e provavelmente alcançado de forma incompleta por esta autora que vos fala, o alerta de Jameson permeia o modo de narrar por empreendedores privados. Problematizar a ação dos empreendedores é problematizar a própria existência daqueles dentro de um sistema socioeconômico, em uma perspectiva histórica que os compreenda enquanto agentes ativos da urbanização. Esse modo de narrar traz outras luzes e nuances à aura abstrata do “mercado”, abstração esta que enfraquece o embate político da/na cidade ao não identificar os agentes específicos e processos pelo qual o mercado opera e, assunto do nosso interesse, processos pelos quais o mercado urbaniza.

Partimos do entendimento de Paul Veyne (1998, p. 42), para quem “A escolha de um assunto em história é livre, porém, dentro do assunto escolhido, os fatos e suas ligações são o que são e nada poderá mudá-los”. Nosso assunto é a urbanização produzida por empreendedores. Para desenvolvê-lo enquanto narrativa, elencamos fatos históricos, como a divulgação de um plano urbanístico; a inauguração de uma cidade, de um bairro ou de um condomínio; a velocidade de venda dos lotes; a alteração de leis urbanísticas; acordos entre governos e empresas; a ocupação desses novos espaços; as demandas por infraestrutura e melhorias urbanas, apenas para citar algumas possibilidades. Esses fatos, segundo Veyne (1998, p. 42, grifo nosso),

[...] não existem isoladamente, no sentido de que o tecido da história é o que chamaremos de *trama*, de uma mistura muito humana e muito pouco ‘científica’ de causas materiais, de fins e acasos; de uma fatia da vida que o historiador isolou segundo sua conveniência, em que os fatos têm seus laços objetivos e sua importância relativa.

Os historiadores narram as tramas, formando uma “narrativa de

eventos”. (VEYNE, 1998, p. 18) Para Ricoeur (1998), a narrativa configura uma intriga no tempo, e narrar é “colocar-em-intriga” os eventos, acontecimentos, os fatos. A questão é quais são os instrumentos organizadores da intriga e quais as implicações da escolha desses instrumentos. Assim, aquela pergunta inicial sobre o papel dos empreendedores na produção da cidade se desdobra em duas questões: quais são as implicações metodológicas e teóricas dessa escolha? Dito de outra forma, implica duas dimensões de abordagem a serem consideradas: primeiro, definições de método (com restrições que serão debatidas a seguir); segundo, definições no campo da política.

Narrar por agentes não constitui nenhuma novidade “metodológica”, mas implica certos questionamentos acerca dos processos e documentos a serem agenciados para a pesquisa. Parece-nos relevante a crítica de Veyne (1998, p. 127) ao método em história, ou melhor, na sua interpretação de que “a história não tem método” por não ser uma ciência, e sim uma arte. Veyne compreende que a trama da narrativa histórica se embasa na relação causal entre os fatos e que essa relação não é determinante nem determinista dos resultados e consequências. Os fatos nunca são idênticos, nem o são seus personagens e circunstâncias, impossibilitando afirmações categóricas e procedimentos específicos que, se corretamente realizados e interpretados, levariam aos mesmos resultados, definindo leis. Essa é a metodologia das ciências, profundamente diversas daquelas da história: “A fronteira passa entre a explicação nomológica das ciências, que sejam naturais ou humanas, e a explicação quotidiana e histórica, que é causal e confusa demais para ser generalizada em leis”. (VEYNE, 1998, p. 130)

Método, em nossa perspectiva, não se refere à nomologia científica, esta mesma em franco debate, questionada por suas certezas supostamente reprodutíveis, bem como por suas estratégias de fragmentação da realidade, como questiona Latour (2009). Referimo-nos ao método como conjunto de procedimentos e questionamentos que o pesquisador tem ao seu alcance para construir uma narrativa histórica. Eles não são promessas de resultados, receituários ou protocolos, mas percursos que devem pairar na nebulosa do fazer historiográfico, com reverberações na escolha das fontes históricas e dos recortes de pesquisa.

Para narrar as ações dos empreendedores, podemos agenciar fontes históricas de vários tipos, como plantas de projeto urbanos, relatórios, fotografias, registros de aprovação de projetos, atas de reuniões, dentre outros. Destacamos algumas fontes peculiarmente relevantes, como as propagandas e os anúncios de vendas de imóveis, especialmente se disponíveis em jornais, que os inserem em contextos socioculturais. As propagandas porque, a partir da força simbólica das imagens agenciadas – que podem enunciar relações com a natureza, riqueza, felicidade, segurança – constroem desejos de consumo e reforçam modelos de urbanização. Os anúncios de vendas de imóveis porque oferecem dados sobre a configuração dos espaços, permitem compreender datas e períodos de lançamentos e vendas e, assim, tecer articulações com outros fatos históricos do período. Por fim, destacamos as entrevistas dos empreendedores, porque enunciam discursos e reforçam as narrativas próprias.

Outro aspecto interessante é que essa abordagem não parte do recorte espacial *a priori*, mas segue o percurso dos empreendedores. Assim, se diferencia de uma prática comum nos estudos urbanos, ainda que profícua e crucial, de selecionar um recorte espacial enquanto unidade de pesquisa – uma região, uma cidade, um bairro. Escolher um empreendedor enquanto instrumento de condução da narrativa a carrega para a construção de um território político e prático que é delimitado pela ação do empreendedor, seus movimentos e produções, indeterminados e fluidos.

A segunda dimensão de abordagem decorre da compreensão de que narrar por empreendedores encerra uma incontornável dimensão política da história urbana, em que as relações de poder entre os agentes que participam da produção da cidade devem ser explicitadas e debatidas na/pela trama da história. Essa consideração nos leva ao debate sobre as relações entre capital e Estado, entre agentes públicos e agentes privados ou, de maior interesse aqui, entre empresas urbanizadoras e Estado, em seus níveis municipal, estadual e/ou federal.

Assim, construir uma narrativa histórica a partir de um empreendedor permite trazer mais materialidade à leitura política da produção do espaço urbano, pois permite destrinchar as relações entre agentes, “personificando” decisões políticas, mudanças de legislação, pressões

externas, ações de urbanização, projetos, decisões governamentais, reuniões, dentre vários outros fatos que podem fazer parte da trama narrativa, a depender dos vestígios que o historiador tiver acesso. A relação mercado-Estado ganha contornos mais detalhados, nos quais desigualdades e assimetrias de poder são problematizadas, enquanto as relações entre Estado e iniciativa privada ficam mais explícitas. A própria inespecificidade e a abstração do termo “iniciativa privada” também são problematizadas, pois ela é efetivamente constituída por agentes multiescalares, desde as empresas até os empresários, os agentes públicos, os investidores, os consumidores. Concordando com Veyne (1998, p. 89), “não existem forças de produção em estado puro, porém somente homens que produzem”.

Pensar a história urbana a partir da perspectiva dos agentes privados – assumindo toda a dimensão abstrata que esse termo implica –, entendendo-os enquanto agentes históricos, é um problema de pesquisa relevante porque também abre campos de reconhecimento político com desdobramentos contemporâneos. Pensar e narrar a história de um cidade, de um bairro, de uma política urbana, de uma região, pelo fio condutor dos empresários e/ou das empresas urbanizadoras que ali atuaram demanda a problematização dos interesses dos diferentes agentes, as relações entre empresas e governos, a ideologia econômico-política do Estado e suas ações, mais ou menos interventoras, no período estudado; as estratégias das empresas e seus processos de construção da cidade, seja na sua materialidade espacial cotidiana, da expansão urbana, dos bairros, das casas, seja no âmbito do urbanismo e do planejamento, pelos planos, políticas urbanas e projetos urbanísticos produzidos por técnicos, desejados e impulsionados por agentes públicos e privados fortemente inter-relacionados.

Dessa forma, esse modo de narrar é uma forma de perceber e desfazer o ocultamento das relações mercado-Estado, colaborando com o desmonte da narrativa liberal das empresas urbanizadoras como produtoras de uma cidade autônoma em relação aos recursos do Estado, construída com recursos privados sem onerar os recursos públicos. O que se desvela é que ação do Estado garante as condições necessárias para a ação das empresas urbanizadoras, “seja produzindo infraestrutura, seja renovando e atualizando os valores imobiliários e fundiários de áreas deterioradas, seja alterando mecanismo de re-

gulação urbanística”, como alertam Mendonça e Costa (2011, p. 9).

Por fim, narrar por empreendedores não significa construir uma epopeia para alimentar o imaginário coletivo de “sucesso individual”, alimentado por uma frágil noção de mobilidade social meritocrática, mas de compreender o agente como um modo de narrar ou, em outras palavras, como um fio condutor que organiza a problematização histórica e abarca certas possibilidades e implicações de construção de uma narrativa histórica urbana.

Essas perspectivas e questões formaram a estrutura metodológica e teórica de uma narrativa sobre a empresa urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A. Maior empresa urbanizadora do Brasil, presente em 20 estados brasileiros e no Distrito Federal, além de dois empreendimentos em Portugal, a empresa foi fundada como uma construtora e empreiteira com o nome de Albuquerque, Takaoka em 1951. A atuação da empresa como urbanizadora iniciou na década de 1970 com o empreendimento Centro Industrial e Empresarial Alphaville, localizado no município de Barueri, região metropolitana de São Paulo. Esse centro foi um dos precursores do movimento de descentralização industrial para o eixo noroeste, gerando grandes retornos tributários para o município de Barueri. Ao mesmo tempo, 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, inaugurado em 1981. Além da área industrial, a empresa projetou, construiu e comercializou 16 condomínios horizontais fechados e dois centros comerciais na região, consolidando um aglomerado de enclaves de alto luxo que alavancou a reprodução desse modelo de urbanização por todo o país. (PESCATORI, 2016)

MÉTODO E POLÍTICA EM ALPHAVILLE: A CONSTRUÇÃO DE ENCLAVES URBANOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

Em 1972, Renato Albuquerque e Yogiro Takaoka iniciaram as negociações para a compra de parte da Fazenda Tamboré, localizada

no município de Barueri, na região metropolitana de São Paulo. A compra se efetivou no dia 8 de janeiro de 1973. (SACCHI, 2004)

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, em 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.

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. (PESCATORI, 2016)

A reportagem “Construtora projeta uma cidade-modelo”, do jornal *O Estado de São Paulo* em 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]² 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. (CONSTRUTORA..., 1973, p. 28)

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, oferecido pelos clubes, bares, restaurantes, cinemas, teatros; natureza e vida saudável, ofertadas 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.

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. Essa 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. (ALPHAVILLE, 2003, 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. Note-se que, como diversos municípios paulistas, Barueri já tinha legislação de isenção de impostos para atividades industriais desde 1963 – Lei nº 39, de 28 de outubro de 1963 –, com pouca eficácia prática até o início da década de 1970.

Para viabilizar o novo empreendimento, agora com escopo adequado às demandas do município, a prefeitura de Barueri alterou o uso da área da Fazenda Tamboré por meio da Lei nº 105, de 26 de outubro de 1973, que delimita a área como “zona estritamente industrial”. (BARUERI, 2011)

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, 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, com 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.

A FALÁCIA DO ARQUIPÉLAGO AUTÔNOMO: DEMANDAS E ARTICULAÇÕES POLÍTICAS PARA GARANTIR PRIVILÉGIOS

Uma questão que aflora dos documentos analisados é a 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. No entanto, a Construtora Albuquerque, Takaoka atuou de forma empreendedora, mas sempre apoiada pelo Estado.

Naquele momento, ainda não havia sido promulgada a Lei de Parcelamento do Solo, 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 dessa lei, Takaoka palestra no XI Congresso Panamericano de Avaliações, em que 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 tenha 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.* (SACCHI, 2004, p. 256-257, grifo nosso)

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 (ETA) do Bacuri, construída em 1989 e doada à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (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. (A ALBUQUERQUE..., 1989b)

Contudo, a construção do bairro implicou custos significativos para os municípios envolvidos, especialmente no que tange à 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 esse custo para seus consumidores, esse “subsídio privado”, nas palavras de Yogiro Takaoka, não foi renovado permanentemente. Depois de construídos e vendidos os loteamentos, 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 sob domínio de empresas públicas, no caso, a Telecomunicações de São Paulo S.A. (Telesp) –, as linhas de transporte público e os custos da maior parte da expansão futura das mesmas redes, como regulamentam as leis brasileiras para qualquer loteamento privado. Selecionamos 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, incluindo a publicação de um jornal próprio, distribuído gratuitamente com grande tiragem. A publicação do *Jornal de Alphaville* aumentou o 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 dessa 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. (EM TODO..., 1989a) 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, Avenida Yogiro Takaoka –; via ligando a Avenida Alphaville à Avenida Piracema, no bairro Tamboré; e túnel no final da Alameda Rio Negro. (PLANO..., 1994)

De fato, a pressão por soluções para os congestionamentos nas principais avenidas do bairro culminou 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 de 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.

A ação do Alphaville se deu por meio de relações com o poder local, quando não estadual, para viabilizar seus empreendimentos. Nessa articulação, a empresa alcançou a necessária adequação da legislação urbanística municipal, extensão e/ou expansão da capacidade de redes de infraestrutura, na medida das demandas de cada empreendimento. Nessa narrativa, 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.

JORNAL DE

ALPHAVILLE

ano XIII n.º 89 janeiro/fevereiro 89 distribuição gratuita

Em todo verão, mesma crise: falta de água. Há solução?

Várias obras de grande porte, como a adutora de Vila Iracema/Carapicuíba (ilustração), que deveria estar concluída em janeiro de 88 e sofreu atraso por falta de verba; o booster de Jaguara, destinado a impor maior pressão no fluxo de água para a Região Oeste; e outras, de portes médios (implantação de algumas linhas principais em Alphaville) e pequeno (redimensionamento de tubulações), são necessárias para resolver o problema de falta de água no verão, em Alphaville e toda a Região Oeste. O andamento dessas e de outras obras importantes (como uma adutora exclusiva para o nosso setor) é comentado por Paulo Massato Yoshinoto, da Diretoria de Operações da Região Metropolitana/Sabesp, que além de fornecer importantes esclarecimentos, pondera: "a solução definitiva só será alcançada se houver inclusive a participação da iniciativa privada".

Páginas 3, 4 e 5

OPÇÃO INFORMATIVA DA

Construtora Albuquerque, Takaoka S.A.

Figura 1 - Capa do *Jornal de Alphaville* sobre a falta de água na região

Fonte: Em todo... (1989a).



Figura 2 - Reportagem do *Jornal de Alphaville* sobre a prioridade que obras em Alphaville tiveram no Plano Diretor Viário de Barueri
 Fonte: Plano... (1994).



Figura 3 - Capa do *Jornal de Alphaville* anunciando a eleição de cinco vereadores moradores de Alphaville para as Câmaras Municipais de Barueri e Santana de Parnaíba
 Fonte: Jornal de Alphaville (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. O que essa breve narrativa procura é desconstruir o discurso de que a urbanização privada foi – e continua sendo – autofinanciada e que, portanto, não implicou gastos públicos. A construção de uma “cidade privada” não se realiza completamente. Durante quase 20 anos, entre 1976 e 1994, a Albuquerque, Takaoka reproduziu o mesmo modelo de condomínio, na mesma área de atuação, consolidando a marca “Alphaville” no cenário brasileiro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS PARA DESDOBRAMENTOS POSSÍVEIS

Uma narrativa por empreendedores não pode se originar da “hipótese” de que a ação urbanizadora da iniciativa privada é predatória. Essa 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 esse modo de narrar levanta e caracteriza são os mecanismos de atuação de empresas e os espaços de negociação em que esses mecanismos atuam. E, ao identificar esses mecanismos, a pesquisa permite encontrar uma parte dos estreitamentos e descaminhos da produção da cidade, lançando luz sobre essas estratégias e chamando atenção dos demais agentes produtores da cidade para quais aspectos e processos devem ser observados, monitorados e combatidos. Esse modo de narrar pode alimentar um debate mais informado sobre os resultados sociais da urbanização privada, cujos produtos têm sido normalizados e naturalizados pelas políticas públicas de habitação, particularmente em nível municipal, com planos diretores e leis de parcelamento do solo que incorporam condomínios horizontais fechados por meio de mudanças legislativas de validade questionável.

A narrativa por empreendedores coloca em intriga os mecanismos e processos de construção da cidade, que podem – e devem – ser confrontados e modificados 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 agente do processo cotidiano de construir o *habitat* do homem, almejando um projeto coletivo, como afirma Jameson (2002, p. 284):

O que é necessário é um projeto coletivo do qual uma maioria ativa da população participe, como algo que lhe pertence e que é construído com suas próprias energias. A definição de prioridades sociais – também conhecida na literatura socialista como planejamento – teria que ser parte desse projeto coletivo.

Narrar por empreendedores pode ser um caminho para iluminar as relações profundas e escusas entre a produção do espaço urbano e os interesses dos agentes envolvidos, alimentando de argumentos e dados a importante luta pela cidade e por um projeto coletivo de urbanização.

NOTAS

- 1 Há estudos sobre a Cia. City (OTTONI, 1996; ANDRADE, 1998; SOUZA, 1988); Companhia Matte Larangeira, no estado de Mato Grosso do Sul (AMARAL, 2014); sobre a trajetória do engenheiro Coimbra Bueno, dono da urbanizadora Coimbra Bueno, que construiu Goiânia (MEDEIROS, 2013); sobre a Sociedade Imobiliária Noroeste do Paraná (Sinop), a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná e sua antecessora, a Companhia de Terras Norte do Paraná (REGO; MENEGUETTI, 2006; REGO, 2015; FERREIRA, 2017); sobre a Empresa Martha, em Bauru (CAPELOZZA, 2016); a Companhia Bata (COSTA, 2012); a Companhia Viação São Paulo Mato Grosso. (ZILIANI, 2010)

- 2 Condomínio vertical fechado construído pela empresa no início dos anos 1970.

REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE. *Alphaville: o Sonho, o tempo, o sucesso*. São Paulo: Vero, 2003.

AMARAL, Maxwell da Silva. A marcha para o Oeste e a colonização da fronteira sul do atual Mato Grosso do Sul: deslocamentos, políticas e desafios. *Fronteiras*, Dourados, v. 16, n. 28, p. 153-165, out. 2014.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. *Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo*. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

BARUERI (São Paulo). Prefeitura Municipal. *Livro das leis: Programa de Resgate e Preservação da Memória do Município*. Barueri: Prefeitura Municipal de Barueri, 2011. v. 1

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 19457, 20 dez. 1979.

CAPELOZZA, Ana Carolina Alvares. *Os bairros Jardim Estoril: a atuação das empresas Martha no setor sul de Bauru-SP (1957-2008)*. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo: 17 jun. 2016.

COSTA, Georgia Carolina Capistrano da. *As cidades da Companhia Bata (1918-1940) e de Jan Antonin Bata (1940-1965): relações entre a experiência internacional e a brasileira*. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

FERREIRA, Silvia Barbosa de Souza. *A cultura técnica e profissional de projetistas de cidades de colonização no Norte do Paraná e Norte de Mato Grosso, 1950-1978*. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017.

JAMESON, Fredric. *Pós-modernismo a logica cultural do capitalismo tardio*. São Paulo: Ática, 2002.

JORNAL DE ALPHAVILLE. Construtora Albuquerque, Takaoka S.A., ano 20, n. 184, out. 1996.

EM TODO verão, mesma crise: falta de água. Há solução? *Jornal de Alphaville*, São Paulo, ano 13, n. 89, fev. 1989a.

(A) ALBUQUERQUE, Takaoka construirá estação de tratamento em Alphaville. *Jornal de Alphaville*, São Paulo, maio 1989b.

PLANO Diretor Viário de Barueri prioriza pacote de obras para Alphaville. *Jornal de Alphaville*, São Paulo, p. 8-9, 1994.

LATOUR, Bruno. *Jamais fomos modernos: ensaio de antropologia simétrica*. Rio de Janeiro: Editora 34, 2009.

LEME, Maria Cristina da Silva (org.). *Urbanismo no Brasil: 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel; FUPAM, 1999.

LEME, Maria Cristina da Silva (org.). *Urbanismo e política no Brasil dos anos 1960*. São Paulo: Annablume, 2019.

MARQUES, C. Expansão de Alphaville não foi prevista: entrevista com Renato Albuquerque. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 4, 10 nov. 2015.

MEDEIROS, Wilton Araújo. Jeronimo Coimbra Bueno: apontamentos iniciais sobre uma trajetória profissional. *Urbana: revista eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade*, Campinas, v. 5, n. 2, p. 109-128, out. 2013.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Breve trajetória de ideias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura Costa (org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 7 14

CONSTRUTORA projeta uma cidade-modelo. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 28, 2 ago. 1973.

OTTONI, Dacio Araújo Benedicto. Cidade-jardim: formação e percurso de uma ideia. In: HOWARD, Ebenezer (org.). *Cidades-jardins do amanhã*. São Paulo: HUCITEC, 1996.

PESCATORI, Carolina. *Alphaville e a (des)construção da cidade no Brasil*. 2016. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2016.

REGO, Renato Leão. A integração cidade-campo como esquema de colonização e criação de cidades novas: do Norte Paranaense à Amazônia Legal. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Rio de Janeiro, v. 17, n. 1, p. 89-89, jan./abr. 2015.

REGO, Renato Leão; MENEGUETTI, Karin Schwabe. A forma urbana das cidades de médio porte e dos patrimônios fundados pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. *Acta Scientiarum. Technology*, Maringá, v. 28, n. 1, p. 93-103, enero/junio 2006.

RICOEUR, Paul. Architecture et narrativité. *Urbanisme*, [Paris], v. 303, n. 2, p. 44-51, nov./dez. 1998.

SACCHI, Even. *Yojiro Takaoka: o construtor de sonhos*. Barueri: Asa, 2004.

SOUZA, Maria Claudia Pereira de. *O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Companhia City*. 1988. Dissertação (Mestrado em Administração) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 1988.

TAKAOKA, Yojiro. A Ocupação do solo na cidade de São Paulo. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 51, 7 mar. 1988.

TREVISAN, Ricardo et al. Fazer por Atlas. In: JACQUES, Paola Berenstein; PEREIRA, Margareth da Silva. (org.). *Nebulosas do pensamento urbanístico: Tomo II – modos de fazer*. Salvador: Edufba, 2019. p. 153-223.

VEYNE, Paul. M. *Como se escreve a história*. 4. ed. Brasília, DF: Ed. UnB, 1998.

ZILIANI, José Carlos. *Colonização: táticas e estratégias da Companhia de Viação São Paulo Mato Grosso (1908-1960)*. 2010. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Ciências e Letras de Assis, Universidade Estadual Paulista, Assis, 2010.