11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

NOVOS MODELOS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS A PARTIR DE DIRECIONAMENTO DO PLANO DIRETOR

Maria Luiza Fava Grassiotto[1], Denise de Cássia Rossetto Januzzi[2], Junker de Assis Grassiotto[3]

[1]Profa. Dra. da Universidade Estadual de Londrina; Rua Pio XII, 481, 2º andar, apto. 201 – Centro – Londrina-PR – Brasil, CEP 86020-380; e-mail: grassiotto@uel.br
[2]Profa. Dra. da Universidade Estadual de Londrina; e-mail: deniserj@uel.br
[3]Prof. Dr. da Universidade Estadual de Londrina, Sócio da Grassiotto Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e-mail: grassiotto@sercomtel.com.br

RESUMO

Até a Revolução Industrial os espaços eram plurifuncionais, as atividades eram interligadas, o homem habitava, trabalhava, e se divertia dentro de um pequeno raio. Com a industrialização, novas atividades funcionais surgiram deflagrando a concepção filosófica do urbanismo moderno, pregando a zonificação em quatro funções urbanísticas: habitação, trabalho, lazer e circulação. A expansão para a periferia tornou-se uma realidade e os núcleos urbanos passaram a ser centros de funções isoladas, as comunidades se decompuseram em partes e a segregação se iniciou. Rogers (2000) propõe a "cidade compacta", densa e diversificada onde as atividades sociais e econômicas se superpõem, permitindo a integração das comunidades com a vizinhança, que cresce ao redor de centros multifuncionais, conectados por transporte público. A intenção é a recuperação da qualidade de vida do passado, para maior sustentabilidade das cidades. Neste sentido, este texto primeiramente expõe idéias de estudiosos a favor da necessidade de diversidade funcional em bairros que compõe as cidades e seus edifícios. Em seguida aborda o caso do Centro Industrial e Empresarial AlphaVille implantado em Barueri – SP, às margens da rodovia Castelo Branco. Seus empreendedores ofertaram inicialmente lotes industriais para empresários de São Paulo e atentos às demandas do mercado, foram realizando mudanças de rumo, transformando o empreendimento em empresarial/comercial, agregando a ele também o braço residencial. Dado o sucesso alcançado, outros empreendimentos surgiram no Brasil e a filosofia de implantação dos residenciais acabou se transformando no conceito AlphaVille de morar integrando quatro aspectos essenciais que passaram a orientar a concepção dos projetos: o componente unifamiliar; o lazer; a área empresarial; e a educação. Comenta-se sobre a diversidade de usos incorporada em alguns planos diretores, citando-se aspectos da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina–PR. Finalmente salienta-se a existência de uma consciência de que é necessária a mescla de pessoas, de atividades e usos, para a recuperação do dinamismo e saúde das cidades.

Palavras-chave: espaços multifuncionais, espaços plurifuncionais, empreendimentos multifuncionais, empreendimentos imobiliários sustentáveis, empreendimentos imobiliários uso misto.

11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

NEW MODELS OF REAL ESTATE BY MASTER PLAN ORIENTATION

ABSTRACT

Up to the Industrial Revolution spaces were multiuse, activities were linked, men dwelt, worked and amused within a small radius. With industrialization, new functional activities arose, setting off the philosophical conception of modern town planning, defending zoning in four functions: dwelling, work, leisure and circulation. The expansion to outskirts became a reality and the urban cores have become centers of isolated functions, communities rotted in parts and segregation began. Rogers (2000) proposes the "compact city", dense and diversified where social and economic activities are superposed, allowing communities integration with the neighborhood, which evolves around multi-function centers, connected by public transport. The intention is the recovery of ancient life quality, to greater sustainability of cities. In this sense, this text firstly exposes ideas of scholar's behalf of the necessity of functional diversity inside districts that composes cities and its buildings. Then, discusses the case AlphaVille Industrial and Business Center settled at Barueri – SP, on Castelo Branco highway borders. Its entrepreneurs initially offered industrial lots for São Paulo's businessmen and attentive to real estate demands, kept performing changes of direction, transforming the undertaking in business/commercial, adding to it also the residential wing. With the achieved success, others enterprises emerged in Brazil and the philosophy of the initiative turned into AlphaVille's concept of dwelling integrating four essential aspects guide-lines to projects design: the single-family component; leisure; the business area; and education. Comments are made respect to diversity of uses embedded in some master plans, detaching aspects inside Londrina's Land Use and Occupation legislation. Finally special reference is made about the existent consciousness that is necessary the mixture of persons, activities and uses in order to restore cities dynamism and heath.

Key-words: multifunctional spaces, plutifunctional spaces, multifunctional enterprises, sustainable real estate, multiuse real estate enterprise.

1. INTRODUÇÃO

A cidade deve responder ao seu habitante, à comunicação, fomentar atividades humanas e favorecer a expressão da cultura. Um modelo de cidade mais sustentável pode recuperar a cidade como habitat ideal de uma sociedade baseada na comunidade. Este texto relata o surgimento e evolução de um empreendimento pioneiro na cidade de Barueri – São Paulo, o Centro Industrial e Empresarial AlphaVille. Procura mostrar que no decorrer do seu processo de desenvolvimento espontâneo brotou um conceito, uma nova filosofia de vida, implementada posteriormente em todos seus empreendimentos: o agregar de atividades diversificadas, integrando moradia, lazer, educação e serviços. O novo conceito passou a ser adotado em outros empreendimentos do grupo e também serviu de referência para outros empreendedores. A importância do modelo também se deve à sua capacidade de alterar regras e incorporar diretrizes na legislação dos diversos municípios em que se instala. Um pouco dessa história aqui é contada, com a intenção de mostrar o papel desempenhado por esse empreendimento pioneiro e que continua ainda com muita força.

2. A DIVERSIDADE DE ATIVIDADES NAS CIDADES

Desde os primeiros tempos até o advento da revolução industrial, os espaços eram multifuncionais, integrados no tecido urbano de povos e cidades européias. As cidades com uma estrutura simples, funcionava na escala do homem a pé, não acontecia a separação do "lugar de morar", "lugar de trabalhar" e do “lugar de se divertir”. Com a Revolução Industrial novas atividades funcionais surgiram de difícil incorporação no tecido urbano, provocando a expansão das cidades, o aumento das distâncias, a alteração das necessidades básicas e de consumo e os problemas decorrentes. As formas de se construir se alteraram drasticamente. No século XX, a doutrina formulada no CIAM, pregou o zoneamento funcional das cidades e, assim, a história dos espaços e edificações multifuncionais foi interrompida, as comunidades se decompuseram em partes e a segregação funcional entre trabalhar e viver se iniciou. A Carta de Atenas, com sua declaração de princípios, abriu as portas para o urbanismo moderno, instrumento que passou a ordenar o futuro das cidades. Enunciaram-se quatro funções urbanísticas: habitação, trabalho, lazer e circulação (ZIEDLER, 1985). Era uma nova filosofia, com um novo equilíbrio vital, e o automóvel estabeleceu-se como símbolo da libertação do homem. A mistura orgânica de funções foi posta de lado, e, a separação funcional dos últimos 50 anos provocou, durante o processo, a perda de importantes qualidades da vida urbana, a riqueza advinda da sua complexidade e seu contraste. A periferia das cidades se desenvolveu, abrigando bairros residenciais isolados, áreas industriais e áreas comerciais.

Jane Jacobs (2000, p.158) mencionou que, para compreender as cidades, é preciso "admitir de imediato, como fenômeno fundamental, as combinações ou as misturas de usos, não os usos separados". Para ela haviam "quatro condições indispensáveis para gerar uma diversidade exuberante nas ruas e nos distritos (JACOBS, 2000, p.165): 1) o distrito, e o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender de preferência, a mais de duas funções, e estas, devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas que sejam capazes de utilizar boa parte da infra-estrutura; 2) as quadras do distrito devem ser curtas, de modo que as ruas e as oportunidades de virar esquinas devem ser freqüentes; 3) o distrito deve combinar edifícios de várias idades e estados de conservação de modo a gerar rendimento econômico variado; 4) deve haver alta densidade de pessoas no distrito independente de seus propósitos e alta concentração de pessoas com propósito de morar. Defende a obrigatoriedade dessas quatro condições, que, associadas, criam combinações de usos economicamente eficazes.

Richard Rogers (2000, p. 33) é favorável a uma cidade densa, para melhorar a sustentabilidade das cidades, que modo a obter vantagens ecológicas: elas podem desenhar-se conforme um planejamento integrado com a finalidade de aumento de rendimento energético; podem consumir menos recursos; produzir menos poluição; e evitar expansão sobre a paisagem rural. Por essas razões ele defende a "cidade compacta", densa e socialmente diversa, onde as atividades sociais e econômicas se superpõem e onde é possível as comunidades se integrarem com a vizinhança. Esse modelo, requer a superação do urbanismo de função única e do predomínio do automóvel. A questão é como projetar cidades nas quais as comunidades aumentem e favoreçam sua mobilidade, como satisfazer as necessidades de mobilidade pessoal sem que o carro destrua nossa vida comunitária, como acelerar a implantação de sistemas de transporte ecológicos e equilibrar a utilização de espaços públicos a favor dos pedestres e da vida comunitária. A cidade compacta contempla todas essas considerações. Cresce ao redor de centros de atividades sociais e comerciais conectados por transporte público, constituindo-se em focos em torno dos quais crescem os bairros. A cidade compacta compreende uma rede de bairros com seus próprios parques e espaços públicos, unindo atividades privadas e públicas (ROGERS, 2000, p. 38).
A solidez e a pluralidade do entorno dão ao cidadão amplas possibilidades de opção. A antiga coincidência do lugar de trabalhar e de morar, posta de lado, sacrificou uma forma de vida e liberdade de escolha, antes oferecida. Hoje, tem-se a consciência de que, para a conservação do dinamismo da palpitação das cidades é necessário a mescla de atividades e usos na menor escala possível, sem ignorar as necessidades características de cada função. É importante que a escala humana volte a ser a dominante, com os espaços multifuncionais que contemplem também a função habitacional. Para a recuperação do aspecto da diversidade, da mistura orgânica de funções, da complexidade e contraste, não é suficiente o reagrupamento de funções, mas a análise prévia das principais delas (trabalho, habitação e lazer), o estudo de suas inter-relações, tendo em vista a escolha de quais devem reunir-se para a construção de novos espaços multifuncionais (GRASSIOTTO, 2007).

3. OS EMPREENDIMENTOS ALPHAVILLE

O **Centro Industrial e Empresarial AlphaVille**[1] surgiu em 1973[2] no município de Barueri – SP, foi implantado a 23 km da capital econômica do país, região de expansão da área metropolitana para oeste, às margens da rodovia Castelo Branco, aberta em 1968 para melhorar de forma acentuada a comunicação com o interior do estado, inclusive norte do Paraná e Mato Grosso do Sul e Norte (Figuras 1 a 6). A sua abertura, coincidiu com o período inicial do milagre econômico brasileiro, quando foi criado um eixo de desbravamento, com a implantação de inúmeros pólos de desenvolvimento, entre os quais AlphaVille, o pioneiro. "Seus empreendedores com ousadia e visão estratégica, aproveitaram a oportunidade surgida, ofertando inicialmente lotes industriais para empresários de São Paulo e sempre atentos às demandas do mercado, foram realizando mudanças de rumo, logo transformando o empreendimento em empresarial/comercial, agregando a ele também o braço residencial" (GRASSIOTTO, 2005, p.182). A partir da abertura da Rodovia Castelo Branco, foi oferecida à Construtora Albuquerque & Takaoka, uma parcela da fazenda Tamboré, em Barueri, cortada pela nova rodovia. Seus

[1] Retirado de: GRASSIOTTO, M.L.F. **A dinâmica do processo evolutivo dos centros comerciais: aspectos do planejamento físico.** 2005, 421f. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura) – FAU/USP. São Paulo, 2005, p.182-209; CUNHA, Leonardo. **Entrevista concedida pelo Presidente da Sociedade AlphaVille Centro Industrial e Empresarial (SACIE), de São Paulo**. São Paulo, Barueri, 03 jul. 2003; SACIE. HRR Publicações Cartográficas, Comércio Ltda., São Paulo, s.d.; SACIE. GFAE Fotos Aéreas, Barueri, 02 abr. 2002; Fotos do autor, jul. 2003.

[2] Data em que foi aprovada a lei de zoneamento, criando a área empresarial de AlphaVille.

diretores [3] perceberam aí uma maneira de atender aos empresários de São Paulo, que demandavam por lotes industriais. O processo de industrialização no Brasil estava consolidado e esta era uma oportunidade única para sua ampliação, aproveitando o acesso rápido que a rodovia oferecia, à área de cinco milhões de metros quadrados. A construtora, após a aquisição da propriedade em 1973 elaborou o primeiro projeto urbanístico, objetivando implantar um núcleo industrial, dando início à ocupação. As obras começaram em janeiro de 1974, e, em setembro do mesmo ano, ocorreu o lançamento do AlphaVille Centro Industrial e Empresarial. O primeiro parcelamento foi, portanto, industrial, e, grandes lotes de 20.000 a 30.000 m^2 foram oferecidos, às margens da rodovia e do rio Tietê, prevendo a instalação de indústrias não poluentes.

Barueri tinha na época 38.000 habitantes e, em 1980 já contava com 75.000, significando um aumento de 100% em sete anos. O projeto do complexo AlphaVille mostrou-se arrojado desde o início. Sua principal via de acesso, a Alameda Rio Negro, possui uma calha de 50 m de largura, com mais 15 m de recuo de cada lado, totalizando 80 m no total, maior do que a Avenida Paulista. O arrojo da iniciativa atraiu o interesse de empresas multinacionais com a finalidade de instalar suas sedes administrativas ao invés do setor industrial, e, a primeira delas foi a HP – Hewlett Packard – em dezembro de 1976, que construiu um prédio de mármore onde se esperava a instalação de uma fábrica. Este fato fez com que o projeto fosse repensado, e, posteriormente redirecionado, objetivando daí para frente a instalação de centros administrativos e comerciais. Com isso, uma rápida valorização dos terrenos e um decorrente enriquecimento da região ocorreram ampliados pela efetiva ocupação. Os empreendimentos surgiram sucessivamente e, com a vinda de multinacionais, percebeu-se que o potencial de desenvolvimento de loteamentos residenciais também se fazia necessário, tendo em vista o atendimento das famílias dos executivos, administradores e trabalhadores das empresas. Nos Estados Unidos, esse tipo de loteamento era comum, o morar e o trabalhar ficavam próximos. “Os empreendedores, depois de uma visita a Los Angeles, trouxeram dos seus arredores a idéia dos residenciais com controle de acesso, criando também um entorno micro regional mais completo, com comércio de apoio, que gerava empregos” (GRASSIOTTO, 2005, p.186). Foi então, destacada da área global, uma parcela que se transformou no AlphaVille Residencial 1, lançado em julho de 1975. Com o conceito americano de controle de acesso surgia o primeiro loteamento fechado no Brasil. Naquele momento, se percebeu que o mercado residencial para famílias de classe média e média alta de São Paulo, tinha uma demanda maior do que a demanda por escritórios para multinacionais.

Nos primeiros anos, a parte industrial, deslanchou, no entanto com a primeira crise do petróleo em 1976 teve seu desenvolvimento refreado. Mas, a parte residencial apresentava uma demanda contínua. Novas áreas foram reestudadas e destacadas tendo em vista a criação de mais residenciais. Criou-se o AlphaVille Residencial 2 em outubro de 1976, substituindo quadras do centro empresarial; o AlphaVille Residencial 3 surgiu em maio de 1979; e o AlphaVille Residencial 4 em junho do mesmo ano. Os dois últimos localizam-se no município de Santana do Parnaíba, que atualmente conta com nove áreas residenciais e dois centros de apoio comerciais. Esse processo de criação de novos residenciais foi contínuo, mostrando a existência de um grande mercado imobiliário a ser explorado.

Grande parte do terreno adquirido pela Albuquerque & Takaoka estava ocupado por posseiros, o que exigiu um longo processo de negociações. Em decorrência disso, a área hoje ocupada pelo Centro Comercial AlphaVille, foi a de entendimento mais difícil, tendo ficado intocada por longo tempo. Mas, lançado em 1980 foi “vendido em apenas 15 dias, antes mesmo do seu lançamento oficial” (Viver a vida AlphaVille, 2003, p. 16). Além disso, um intenso processo de lançamento de novos residenciais foi desencadeado pela implantação do centro comercial.

[3] Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka eram sócios e amigos desde o tempo da Escola Politécnica, onde estudaram juntos.

Visando resolver a dificuldade de abastecimento encontrada pelos moradores, a instalação do Centro Comercial AlphaVille, pode ser considerada um episódio especial. Os empreendedores realizaram estudos a respeito de diversos tipos de centros comerciais existentes, visitas a outras cidades e países foram realizadas e acabaram se espelhando nos centros das cidades européias que abrigam comércio e serviços, se estendendo ao redor da área mais antiga. Optou-se pela realização de construções pequenas adensadas e, assim foi criado o Condomínio Centro Comercial AlphaVille, que diferentemente da Europa, não teve um desenvolvimento histórico, tendo sido instalado como uma nova vila, dentro de uma área planejada. Foi concebido para ocupar pouco mais de mil pequenos lotes de 32 m^2 (4 x 8m) modulados, prevendo construções de até três pavimentos, ocupação dos lotes de divisa a divisa, calçadas externas, áreas de estacionamento abrigando localmente comércio e serviços de apoio. Com área de 100.000 m^2, surgiu a partir da venda desses lotes. Funciona como um shopping center fechado, cercado por grade, contendo seis portarias dotadas com o mais moderno sistema de segurança e instalação elétrica aérea. O centro comercial está localizado no interior do centro empresarial, cujos lotes maiores foram ocupados por bancos, autopeças, academias, etc.. Além do centro comercial aberto, AlphaVille também conta com um shopping center tradicional fechado, funcionando como uma das portas de acesso ao centro comercial aberto.

Cabe ressaltar que como os lotes comerciais foram vendidos, o *mix* das lojas surgiu em função da demanda, foi o mercado que ditou o *mix*, que é seguidamente alterado ainda hoje. No interior possui lojas âncoras, estabelecimentos comerciais e de serviços. No entorno a multiplicidade de atividades é visível: âncoras externas; serviços bancários; lazer/esporte/turismo; hotéis internacionais; educação; saúde; dentre outras.

No complexo AlphaVille, com o desenvolvimento continuado, o loteador pôde criar áreas diversas para atender a uma demanda contínua constatada. Neste sentido, após o nascimento do centro comercial, conforme foram surgindo os diversos residenciais afastadas, centros comerciais de apoio foram criados espalhados no entorno, por exigências de mercado. A diversificação das atividades aconteceu espontaneamente, com o passar dos anos.

Desde sua implantação, no início dos anos 70, os empreendedores de AlphaVille lançaram em média a cada ano e meio, um novo residencial. Cunha (2003) em seu depoimento comenta: "eu sempre vi AlphaVille como uma ponta de chicote do desenvolvimento; quando há uma onda de desenvolvimento, em AlphaVille essa onda se vê multiplicada e quando há uma onda de recessão, também essa onda de recessão se aprofunda aqui". Diversos residenciais foram sendo criados ao longo dos anos: Numa ordem cronológica, em 1981 foi lançado o AlphaVille Residencial 5 e em 1982 o AlphaVille Residencial 6. Ao mesmo tempo em que surgiam os lotes residenciais, pequenas áreas de apoio para comércio de primeira necessidade e serviços eram instaladas, nos "restos" dos loteamentos. Entre os residenciais 5 e 6 foram construídos dois centros de apoio comerciais. É de 1983 o AlphaVille Residencial 8. É de 1984 o AlphaVille Residencial 9; de 1986, o AlphaVille Residencial 10; de 1987, o AlphaVille Residencial 0[4]; de 1989, o AlphaVille Residencial 11; de 1990, o AlphaVille Residencial 12; de 1994, o AlphaVille Residencial 18 do Forte, que surgiu para atender a demanda tanto por lotes empresariais quanto de lotes residenciais. São mais de 7.200 lotes colocados à disposição nos 10 primeiros residenciais, com áreas que variam de 360 a 1200 ou 1300 m^2, numa média de 700 m^2. Depois dessa dezena de loteamentos surgiram ainda os residenciais 11 e 12 e o residencial 18 do Forte, com 200 lotes a partir de 450 m^2, contando também com uma área empresarial com lotes de 1.000 m^2.

É interessante ressaltar que foi a conjugação dos interesses dos trabalhadores e dos moradores que viabilizou novas experiências, novos negócios, com o conseqüente desenvolvimento do

[4] Que recebeu este nome por localizar-se geograficamente antes do residencial 1 (Viver a Vida AlphaVille – AlphaVille 30 anos, 2003, p. 19).

empreendimento como um todo. De certa forma, as atividades eram complementares entre si. A oferta de novos residenciais ajudava a trazer novas empresas, que demandavam mais áreas para moradias junto aos locais de trabalho. Um exemplo típico de ciclo virtuoso que favoreceu a formação de um promissor e seleto mercado consumidor.

Em 1994, com a morte de Yojiro Takaoka, a empresa Construtora Albuquerque & Takaoka se abriu em dois braços sucessores: a AlphaVille Urbanismo[5], e a Y. Takaoka[6]. Ambas dedicadas à implantação de loteamentos urbanos. Ao longo dos anos, a AlphaVille Urbanismo dotada de uma tecnologia muito afinada com a filosofia AlphaVille, o conceito AlphaVille de empreender, imprimiu um novo rumo aos negócios, passando a atuar em diversas regiões do país. É oportuno lembrar que todos os empreendimentos AlphaVille são feitos inteiramente pela iniciativa privada, sem receber qualquer benefício das prefeituras onde se localizam. Outra questão é relevante, quando da implantação do loteamento, não havia na prefeitura de Barueri uma secretaria de urbanismo, nem legislação que tratasse das questões do uso do solo. Foi somente a partir do empreendimento AlphaVille que criaram-se as instruções que hoje constituem os pilares do conceito criado. Em AlphaVille, estabeleceram-se condições de uso que passaram a fazer parte, primeiramente, do contrato de compra e venda do imóvel. Para fiscalizar o respeito a esse uso e aprovar projetos numa instância anterior à prefeitura fundou-se a Sociedade AlphaVille (associação dos moradores) em 1980, e foi essa sociedade que durante muito tempo fez valer a regulamentação estabelecida, garantindo que a ocupação se desse conforme o contratado. De um modo geral, junto ao rio Tietê e à marginal da Castelo Branco, estabeleceu-se um uso mais bruto, industrial e nas áreas mais afastadas da rodovia, previu-se um enobrecimento da ocupação. A partir de 500 m da Rodovia Castelo Branco, uma área empresarial, com comércio, prédios de escritórios e apartamentos. A partir do distanciamento de cerca de 1.000 m a implantação das áreas residenciais restritas, mais preservadas. A implantação dessas restrições foi especialmente possível, devido à criação no contrato de compra e venda, e, da obrigação de submissão dos projetos à Sociedade AlphaVille. Posteriormente foi firmado um convênio com o município de Barueri para que as restrições impostas passassem a ter força de lei. E, foi a partir das normas implantadas nesse empreendimento pioneiro que surgiu a primeira legislação urbanística do município de Barueri, tendo sido adotado, posteriormente, em todos os demais empreendimentos AlphaVille nos inúmeros municípios do território brasileiro. Segundo Cunha (2003), infelizmente, não se elaborou um plano diretor integrado do município, ou da região metropolitana, com normas de longo prazo. As decisões aconteceram só pontualmente. A cada novo empreendimento, residencial ou comercial, buscou-se uma solução específica, sem a preocupação com integração e com as situações futuras.

É interessante ressaltar que a filosofia de implantação dos diversos residenciais acabou se transformando num conceito, o conceito AlphaVille de morar, cujo objetivo é oferecer alto padrão de qualidade, estilo de vida diferenciado "que integra moradia, lazer, educação e serviços, sempre com segurança e permanente contato com a natureza" (Viver AlphaVille, 2003, p. 59). O conceito se consolidou com o tempo. No surgimento da AlphaVille Urbanismo quatro aspectos essenciais passaram a orientar a concepção dos novos projetos: o componente unifamiliar; o lazer; a área empresarial; e a educação. Todo novo empreendimento AlphaVille conta com um conjunto de normas construtivas e de ocupação, mais rigorosas do que as da cidade onde se instala. Visa a preservação da qualidade urbanística e a valorização do patrimônio dos moradores e investidores e, as Sociedades AlphaVille são constituídas no ato da formação dos condomínios.

---

[5] pertencente à família Albuquerque. A AlphaVille Urbanismo recebeu como sócio o português Nuno Alves Lopes, que se associou a Renato de Albuquerque.

[6] pertencente à família Takaoka.

Pode-se acrescentar que nesse empreendimento pioneiro de Barueri, o Centro Industrial e Comercial AlphaVille, a diversificação foi acontecendo ao longo do tempo, espontaneamente, até o estabelecimento de um novo conceito de se "viver". Esse conceito, da incorporação da diversidade de atividades, não só se espalhou por todo o Brasil através dos empreendimentos AlphaVille, como também vem servindo de modelo para outros grupos de empresários que passaram a realizar empreendimentos semelhantes de alto valor agregado. Todas as regiões que viabilizaram esse modelo foram beneficiadas, inclusive no aspecto elaboração de seus planos diretores e legislação de uso e ocupação de solo e zoneamento. Baseado em experiência bem sucedida, as cidades podem através de diretrizes incentivar novas áreas de desenvolvimento, induzindo a criação de bairros mais sustentáveis que incluam a diversidade de funções, abrigando o morar, trabalhar, o lazer e entretenimento, com menor deslocamento de moradores e mais espaços de permanência.

Novas legislações estão sendo construídas tendo em vista recuperar o antigo dinamismo das cidades a partir das diretrizes colocadas no Estatuto das Cidades. Em Londrina – PR, por exemplo, tramita na Câmara Municipal a legislação do Novo Plano Diretor e de suas leis complementares, entre elas, uso e ocupação do solo e zoneamento. Até agora não era permitida a multiplicidade de funções nas diretrizes para loteamentos. No novo documento diversos tipos de residenciais permitem usos mistos, e, certamente, a implantação de um empreendimento AlphaVille e seu conceito diferenciado em Londrina, abriu o caminho para a grande mudança.

Em 2002, Londrina foi escolhida para receber um residencial AlphaVille, dotado dos quatro aspectos essenciais que orientam a concepção dos projetos AlphaVille: o componente unifamiliar; o lazer; a área empresarial; e a educação. A partir de pesquisa de viabilidade, o **AlphaVille Londrina**[7] pôde tomar forma, composto por três residenciais, oferecendo 1.001 lotes residenciais e 17 lotes comerciais, além do AlphaVille Londrina Club, que inclui piscinas, área verde, três quadras de tênis, uma quadra poliesportiva, um campo de futebol *society* e área para futuras expansões (Figuras 7 a 9). O projeto tem também uma *Club House*, ou seja, sede social e uma academia de ginástica equipada pela *Reebok.* A presença do Catuaí foi determinante para a implantação de um empreendimento AlphaVille, que se utiliza da localização ao lado do shopping como mote promocional e enfatizando a diversidade de atividades. Ambos os empreendimentos (shopping e loteamento) foram destacados de uma mesma propriedade agrícola, pertencente ao advogado Jorge Badin[8], e têm, assim, uma divisa em comum. Com área total de 33.000 m^2, os 17 lotes empresariais servem para finalidades diversas, escritórios, consultórios, comércio, etc.. Dentre as obras em construção destaca-se uma grande rede local de supermercado que já está funcionando em um dos lotes. No entorno pode-se destacar a presença de importantes instituições de ensino, entre elas um braço da UNOPAR, Universidade Norte do Paraná (Centro de estudos de Direito, Administração e Ciências Contábeis, etc.), uma unidade da Metropolitana – IESB, o campus da Universidade Estadual de Londrina (UEL) a 2 km e uma unidade da St. James, particular, de ensino médio, muito procurada pelas camadas de renda mais elevada. Dois hotéis com foco empresarial se instalaram vizinhos ao shopping, um deles da rede Comfort Suites, funciona desde julho de 2004. O Centro de Eventos da cidade já existia, funcionando a 2 km do empreendimento e do shopping. Ao lado do AlphaVille Londrina está em

---

[7] Informações e fotos de: ALPHAVILLE URBANISMO S.A. Disponível em: www.alphaville.com.br. Acesso em: 17 set. 2003, 29 jul. 2011; VIVER A VIDA ALPHAVILLE. Alphaville 30 Anos. Barueri - São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, setembro 2003. Especial; VIVER A VIDA ALPHAVILLE. Alphaville Londrina. Barueri - São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, agosto 2002. Edição Especial VI.

[8] O advogado Jorge Badin era o proprietário desde a década de 50 da fazenda com aproximadamente 360 hectares. Inicialmente vendeu para o empreendedor do Catuaí uma pequena área. Posteriormente, acabou realizando outros loteamentos e por último fez um acordo comercial com a AlphaVille Urbanismo. Aparentemente foi quem teve a maior visão comercial do empreendimento como um todo. Sempre soube aproveitar muito bem as oportunidades de negócios que foram surgindo.

andamento o segundo empreendimento do grupo o AlphaVille Londrina 2 compreendendo 548 lotes residenciais no total das duas etapas. Oferecendo o mesmo conceito característico da marca, a nova iniciativa conta com clube próprio abrigando estrutura de lazer planejada, inúmeras áreas de convívio, além de abrangentes áreas verdes. A série de iniciativas privadas que deram origem aos diversos empreendimentos no entorno do Catuaí Shopping Center favoreceram a constituição de um subcentro diversificado afastado do coração da cidade, e, deram início a uma série de alterações na legislação de loteamentos e criação de novas áreas de desenvolvimento.

Para ilustrar ainda mais o ponto de vista colocado neste texto pode-se tecer alguns comentários sobre outro empreendimento o **AlphaVille Graciosa**[9] implantado em Curitiba a 19 km do centro urbano da cidade, tendo seu início em 2001. Está localizado em Pinhais na região metropolitana, a nordeste sendo composto por quatro residenciais, Parati, Andorinhas, Araucárias, Iguaçu, oferecendo em conjunto 1113 lotes residenciais e 105 lotes comerciais e 40 lotes empresariais (Figuras 10 a 14). O empreendimento incorpora todos os conceitos do pioneiro AlphaVille de Barueri, mas em seus domínios, possui a maior floresta preservada de araucárias em área urbana do Brasil, um diferencial. "São mais de 300 mil metros quadrados de matas com nascentes, córregos" (...) "que os moradores recebem para apreciar e com elas conviver" (VIVER A VIDA ALPHAVILLE, 2001, p.5). Os exatos 306.611,019 m^2 de matas nativas estão distribuídos entre quatro fragmentos florestais, que em conjunto formam a reserva. A área possui mananciais, nela se encontrando três nascentes de rios que integram uma das micro-bacias do Alto Iguaçu, principal fonte de abastecimento de água dos municípios da Grande Curitiba. Devido à proximidade da Serra do Mar, além das araucárias possui 42 espécies de árvores de 22 diferentes famílias arbóreas, dentre elas cerejeiras, pinheiros bravos, cedros e canelas, e até xaxins. Trilhas ecológicas aproximam os moradores da natureza. A preservação de áreas verdes nativas nos empreendimentos AlphaVille é uma prioridade e ainda na fase de concepção urbanística deste empreendimento foram assumidas tarefas relacionadas à pesquisa, recuperação, normas de manejo e programas de conservação continuada. Os moradores assumiram o compromisso posterior de cumprir as normas de uso e conservação da área preservada. O complexo oferece aos moradores um campo de golfe de 18 buracos que segundo a crítica é um dos melhores do país devido às "características técnicas e de composição ambiental, reunindo lagoas, matas nativas, fragmentos florestais", etc.. Um clube se insere no centro do campo de golfe abrigando restaurante, lanchonete e áreas de permanência e jogos. Construído na área comercial o *Alpha Mall*, centro de compras e conveniência atende as necessidades diárias dos moradores, abrigando pequenas lojas, escritórios e restaurante. No entorno o Colégio Bom Jesus, tradicional, garante ensino de alto padrão a crianças e jovens. Segundo Just (2011), mais de 50% dos lotes está edificado tendo alavancado a formação de um subcentro diversificado no entorno de Curitiba. De acordo com Borges (2011) algumas iniciativas irão favorecer ainda mais o desenvolvimento da região: três trincheiras estão sendo construídas na rodovia principal que facilitarão o acesso ao complexo; a extensão da linha verde de transporte público está em vias de ser implementada; há ainda a previsão da instalação de um shopping center regional no trevo de Atuba. Em anexo ao AlphaVille Graciosa, o AlphaVille Pinheiros oferecendo mais 157 lotes residenciais, vem agregar maior valor à região.

---

[9] Informações e imagens de: JUST, Luiz. Entrevista concedida pelo gerente Adm, Financeiro – Associação AlphaVille Graciosa Residencial. Pinhais, 20 jul. 2011; BORGES, Rosangela. Entrevista concedida pela diretora – Apolar Imóveis. Pinhais, 20 jul. 2011; VIVER A VIDA ALPHAVILLE. Alphaville Graciosa. Barueri - São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, outubro 2001. Edição Especial nº 3; ALPHAVILLE URBANISMO S.A. Disponível em: www.alphaville.com.br. Acesso em: 29 jul. 2011; Fotos do autor, jul. 2011.

Figura 1: O Skyline do Centro Empresarial e o Centro Comercial.

Figura 2: Área industrial, mini-comércio, centro comercial, ao fundo o Tietê.

Figura3 : Centro Comercial; Shopping Center AlphaVille; edifícios altos.

Figura 4: AlphaVille - loteamento residencial e empresarial.

Figura 5: A tipologia das edificações.

Figura 6: Fachada do Shopping Center AlphaVille.

Figura 7: Acesso AlphaVille Londrina

Figura 8: Clube AlphaVille Londrina

Figura 9: Vista Aérea AlphaVille Londrina

Figura 10: Acesso AlphaVille Graciosa

Figura 11: Ao fundo araucarias AlphaVille Graciosa

Figura 12: Clube AlphaVille Graciosa

Figura 13: AlphaMall Graciosa

Figura14: Mapa AlphaVille Mall

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A marca AlphaVille, talvez seja a mais valorizada do setor imobiliário brasileiro, uma referência em termos do novo urbanismo, com seu conceito de oferecer a diversificação de funções em um só empreendimento, integração de "moradia, lazer, educação e serviços, sempre com segurança e permanente contato com a natureza". Recebeu vários prêmios no Brasil e no exterior incluindo o Prix d'Excellence (o Oscar do mercado imobiliário mundial) conquistado pelo AlphaVille Flamboyant de Goiânia em 2005. Em várias regiões brasileiras seus empreendimentos têm proporcionado estilo de vida diferenciado e principalmente têm colaborado para recuperação do dinamismo das cidades, alavancando o desenvolvimento de regiões multifuncionais. Nesse sentido tem provocado revisões nas legislações municipais de uso e ocupação de solo, e interferido positivamente na elaboração dos Planos Diretores das cidades em sua adequação ao Estatuto das Cidades. O que se percebe é que de um modo geral as novas diretrizes seguem em direção de se atingir uma maior sustentabilidade urbana.

5. REFERÊNCIAS

BORGES, Rosangela. *Entrevista concedida pela diretora – Apolar Imóveis*. Pinhais, 20 jul. 2011

CUNHA, Leonardo. *Entrevista concedida pelo Presidente da Sociedade AlphaVille Centro Industrial e Empresarial (SACIE)*, de São Paulo. São Paulo, Barueri, 03 jul. 2003.

GRASSIOTTO, M. L. F. *O shopping center planejado, como gerador de um novo (sub) centro de desenvolvimento: o exemplo do Catuaí Shoppigh Center de Londrina.* **SEMINA: Ciências Sociais e Humanas**, Londrina, v. 28, n° 1, p. 03-21, jan./jun. 2007. ISSN: 1676-5443.

_____. *A dinâmica do processo evolutivo dos centros comerciais: aspectos do planejamento físico.* 2005, 421f. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades.* São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JUST, Luiz. *Entrevista concedida pelo gerente Adm, Financeiro – Associação AlphaVille Graciosa Residencial*. Pinhais, 20 jul. 2011.

ROGERS, Richard. *Ciudades para un pequeno planeta*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S. A., 2000.

VIVER A VIDA ALPHAVILLE. *Alphaville 30 Anos*. Barueri - São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, setembro 2003. Especial.

ZEIDLER, Eberhard. H. *Arquitectura plurifuncional en el contexto urbano.* Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1985.