

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: PRODUÇÃO E OCUPAÇÃO

Karina Setim Rodrigues

Tomás Antonio Moreira

Universidade de São Paulo

karinasetim@usp.br/ tomas_moreira@sc.usp.br

Objetivos

Os enclaves residenciais fortificados são a principal escolha da classe média-alta para estabelecer moradia em cidades de médio e grande porte atualmente, fomentando assim a expansão desse modelo de produção do espaço. Impulsionados pelo discurso da violência e do medo nos centros urbanos, as famílias buscaram espaços que trouxessem comodidade e uma vida tranquila. Os loteamentos fechados, portanto, seguem premissas de isolamento social- marcadas pelo afastamento dos centros populacionais- corroborando para a segregação socioespacial. Em vista do crescimento desse modelo, os Empreendimentos Residenciais Alphaville Urbanismo são os de maior popularidade no Brasil, presentes em 23 estados. Desse modo, a presente pesquisa tem como foco compreender a produção de vazios urbanos no interior dos empreendimentos Alphaville da região Sul e do estado de São Paulo, que vão de encontro aos dados recentes do déficit habitacional brasileiro. Por meio deste trabalho, buscou-se apreender a produção e a real ocupação dos condomínios horizontais fechados, de forma qualitativa- por meio de imagens de satélite-, mas sobretudo de forma quantitativa, de lotes que permanecem sem construções residenciais.

Métodos e Procedimentos

Os métodos adotados abrangem a revisão bibliográfica de teses e dissertações que

abordam tanto os empreendimentos residenciais horizontais fechados como forma de produção da cidade, e suas contrariedades; como os vazios urbanos, frontalmente destoantes dos dados de déficit habitacional brasileiro. No estudo dos residenciais Alphaville, o método usado foi de estudo de caso. Para isso foi feito o levantamento documental dos empreendimentos- localização, quantidade de lotes, área dos lotes, área do empreendimento e área verde- além da análise das imagens de satélite a cada 5 anos, desde 2000.

Resultados

O levantamento bibliográfico apreendeu o cenário brasileiro no qual o primeiro residencial Alphaville surgiu, de forma atípica como condomínio horizontal. De forma paralela, a compreensão acerca da vacância fundiária no século XXI estabelece a controvérsia perante as formas de ocupação saturadas de lotes vacantes. Após a coleta das imagens de satélite e dos dados quantitativos de lotes vacantes, foram produzidas fichas-síntese dos empreendimentos Alphaville visando a clareza na apresentação das informações e a equiparação dos dados de cada condomínio. Como síntese do levantamento documental foi produzida uma tabela com a localização, número de lotes, áreas e via principal dos empreendimentos. Ademais, os gráficos elaborados expõem a porcentagem de lotes vacantes no interior dos condomínios horizontais Alphaville.

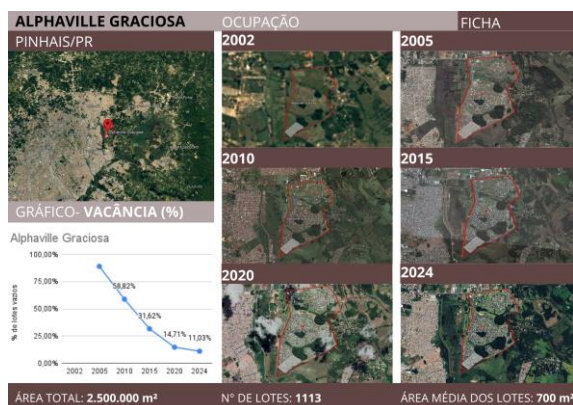


Figura 1: Ficha síntese de Alphaville Graciosa

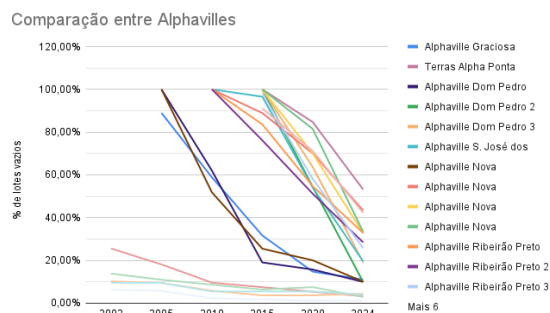


Figura 2: Comparação entre Alphavilles

Conclusões

Os empreendimentos Alphaville implantados na região Sul e no estado de São Paulo compartilham os pontos intrínsecos ao modelo, tais como a segregação do restante da cidade por muros altos, a vasta natureza ao redor e interna ao condomínio, além do modelo de portaria 24 horas por dia, somada a câmeras de segurança que reforçam o sentimento de proteção e isolamento dos condôminos. As imagens, ademais, reforçam um ponto unânime entre todos os condomínios Alphaville: os residenciais são afastados do centro urbano. Os pontos divergentes concentram-se na ocupação dos lotes a depender da localização: enquanto nas maiores cidades no entorno dos polos economicamente atrativos, os condomínios são ocupados em quase toda a

totalidade- como os Alphavilles da cidade de Barueri e Santana de Parnaíba- os recentemente instaurados e em municípios de menor porte são loteamentos com uma grande área vacante ainda em 2024. O gráfico que faz a compilação entre todos os Alphavilles da pesquisa, à primeira vista, demonstra a diferença evidente entre os municípios na região metropolitana de São Paulo e os demais, já que aqueles têm a menor taxa de vacância, sendo todos muitos inferiores a 5%. Em uma análise mais minuciosa, a linha íngreme de declínio de lotes vacantes dos empreendimentos mais novos mostra o sucesso que esse modelo ainda faz no Brasil.

Agradecimentos

Agradeço à minha mãe, por não me deixar fugir dos desafios. Ao meu pai, por me ensinar como passar por eles. À minha irmã, que mesmo de longe, está sempre ao meu lado. E ao meu namorado, por sempre acreditar no meu potencial.

Referências

- AKAISHI, Ana Gabriela. **A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no Centro de São Paulo**. São Paulo, 2022.
- Alphaville - Residenciais e lotes comerciais à venda**. Disponível em: <<https://www.alphaville.com.br/home>>. Acesso em 06 ago. 2024.
- CAVALCANTI, Emmanuel. **Cidades Vacantes e Cidades Expectantes: produção e transformação dos vazios urbanos em Fortaleza**, 2018.
- Déficit Habitacional no Brasil | Fundação João Pinheiro - FJP**. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 06 ago. 2024.
- GUERRA, M.F. **"Vende-se qualidade de vida": Alphaville Barueri- implantação e consolidação de uma cidade privada**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo na Universidade de São Paulo, 2013.