



CONTRADIÇÕES URBANÍSTICAS EM PROJETOS CONTEMPORÂNEOS: OS CASOS DE ALPHAVILLE E URBANOVA NA ORIGEM DA URBANIZAÇÃO DISPERSA NO BRASIL

**URBAN CONTRADICTIONS IN SIMILAR PROJECTS:
THE CASES OF ALPHAVILLE AND URBANOVA AT THE ORIGIN
OF CONTEMPORARY DISPERSED BRAZILIAN URBANIZATION**

CONTRADIÇÕES URBANÍSTICAS EM PROJETOS CONTEMPORÂNEOS: OS CASOS DE ALPHAVILLE E URBANOVA NA ORIGEM DA URBANIZAÇÃO DISPERSA NO BRASIL

URBAN CONTRADICTIONS IN SIMILAR PROJECTS: THE CASES OF ALPHAVILLE AND URBANOVA AT THE ORIGIN OF CONTEMPORARY DISPERSED BRAZILIAN URBANIZATION

Pedro Ribeiro-Moreira¹ | Maria Helena Alves da Silva²
Maria Aparecida Chaves Ribeiro Papali³

Recebimento: 06/06/2024
Aceite: 31/12/2025

¹ Doutor em Geografia Humana e Organização do Espaço (SORBONNE) e Doutor em História Social (USP). Professor da Universidade do Vale do Paraíba. São José dos Campos – SP, Brasil. E-mail: pedroribeiromoreira@gmail.com

³ Doutora em História Social (PUC). São José dos Campos – SP, Brasil. E-mail: cidapapali@gmail.com

² Doutora Planejamento Urbano e Regional (UNIVAP). Gestora de documentos no Centro de História e Memória da Universidade do Vale do Paraíba. São José dos Campos – SP, Brasil. E-mail: maria.helena@univap.br

RESUMO

O presente artigo aborda as diferenças expressas em programas de urbanização contemporâneos e aparentemente semelhantes. Considera-se o caso da experiência inicial de Alphaville, em Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo em comparação com Urbanova, em São José dos Campos na atual Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. Apesar das origens no mesmo período, a década de 1970, momento do “milagre brasileiro”, seus processos seguiram por contextos distintos acarretando resultados discrepantes. Este artigo tem como objetivo, a partir da comparação dessas duas experiências originais, contribuir para a crítica à atual urbanização contemporânea em seu modo disperso, composto por espaços excludentes representados por loteamentos fechados e condomínios horizontais, principalmente nas regiões metropolitanas. O estudo se apoia nos documentos oficiais das empresas empreendedoras, nos projetos urbanísticos, nas pesquisas de campo e nas ações de governo dos municípios envolvidos, além de material de imprensa para compor a análise comparativa dos processos de planejamento para mostrar como a complexidade dos projetos de urbanização pode moldar diferentes modelos urbanos e configurações sociais. Foi possível concluir que ambos os empreendimentos, embora tenham trajetórias distintas, reforçaram o modelo pós-moderno de urbanização dispersa e excludente, evidenciando o papel dominante do mercado imobiliário na produção do espaço, especialmente voltado às elites econômicas locais, resultando em configurações socioespaciais moldadas pela lógica neoliberal contemporânea.

Palavras-chave: Planejamento Urbano e Regional; Contradições Urbanísticas; Alphaville; Urbanova; Regiões Metropolitanas.

ABSTRACT

This article addresses the differences expressed in contemporary and seemingly similar urbanization programs. It considers the case of the initial Alphaville experience in Barueri, in the São Paulo Metropolitan Region, in comparison with Urbanova, in São José dos Campos, in the current Metropolitan Region of Vale do Paraíba and Litoral Norte. Despite originating in the same period, the 1970s, the time of the “Brazilian miracle,” their processes followed distinct contexts, leading to discrepant results. This article aims, through the comparison of these two original experiences, to contribute to the critique of the current vogue for contemporary urbanization in its dispersed form, composed of exclusionary spaces represented by gated communities and horizontal condominiums, mainly in metropolitan regions. The study relies on official documents from the developing companies, urban planning projects, field research, and government actions of the municipalities involved, as well as press material to compose a comparative analysis of the planning processes, showing how the complexity of urbanization projects can shape different urban models and social configurations. It was possible to conclude that both projects, although having distinct trajectories, reinforced the postmodern model of dispersed and exclusionary urbanization, highlighting the dominant role of the real estate market in the production of space, especially geared towards local economic elites, resulting in socio-spatial configurations shaped by contemporary neoliberal logic.

Keywords: urban and regional planning; Urban contradictions; Alphaville; Urbanova; Metropolitan regions.

INTRODUÇÃO: COMO O ESTUDO SE JUSTIFICA NO CAMPO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Algumas experiências da urbanização brasileira, quando comparadas em seus processos, podem apresentar características comuns que muitas vezes nos induzem a generalizações equivocadas. O estudo a seguir, parte da análise de dois projetos aparentemente semelhantes: por um lado o caso de Alphaville, em Barueri na Região Metropolitana de São Paulo e por outro, Urbanova na atual Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, também em terras paulistas. Ambos são frutos de um mesmo momento histórico, o início da década de 1970; são projetos de urbanização propostos para a proximidade de centros em expansão; pretendiam se inserir no dinamismo econômico característico daquela época; situavam-se estrategicamente às margens de importantes eixos rodoviários nacionais; apresentavam projetos urbanísticos originais, relativamente independentes dos centros de origem e indicavam as possibilidades da dispersão metropolitana que se tornaria uma das principais marcas da urbanização brasileira contemporânea. Tais proximidades, por si só, já constituem suficiente provocação para análises e comparações. Entretanto, como será demonstrado, trata-se apenas de um ponto de partida. Por outro ângulo, representam a transição entre dois modelos que se opunham como propostas teóricas e ideológicas.



Dessa forma, o artigo tem como objetivo, a partir da comparação desses dois programas de urbanização, contribuir com uma crítica sobre a urbanização contemporânea em seu modo disperso, composto por espaços excludentes representados por loteamentos fechados e condomínios horizontais, principalmente nas regiões metropolitanas. Essa análise comparativa se justifica no âmbito da discussão sobre desenvolvimento regional porque evidencia como dois diferentes arranjos institucionais, que contaram com estratégias empresariais e decisões de gestão pública, moldaram processos urbanos e reconfiguraram territórios, produzindo desigualdades socioespaciais duradouras. Examinando como esses dois modelos de urbanização e enclaves residenciais fechados emergiram, se consolidaram e influenciaram trajetórias metropolitanas distintas, o artigo contribui para compreender dinâmicas territoriais que extrapolaram o planejamento urbano tradicional, discutindo o papel do mercado imobiliário, a articulação entre atores e os impactos na coesão social e ambiental do território.

METODOLOGIA E FONTES UTILIZADOS NA INVESTIGAÇÃO DOS PROCESSOS URBANOS ESTUDADOS

O artigo se apoia em especial na análise do processo histórico das condições econômicas, sociais e políticas que marcaram essas experiências. Não se pretende aqui desenvolver propostas de teorias sobre o urbanismo comparativo e crítico, como propõem os trabalhos de autores mais recentes, a exemplo de Jennifer Robinson, válidos ao abordar voz a grupos sociais anteriormente desprezados, em experiências que inovam e criticam velhos cânones dos estudos urbanos. No entanto, para o caso aqui abordado, justamente por seu enquadramento em um período marcado no Brasil pela proibição da participação social, nos obriga a considerar os meios possíveis daquela época por serem mais adequados às análises do período em apreço. Essa meta, mais modesta, se dirige para a observação relacionada à morfologia resultante da evolução histórica e estética, comparativa e descriptiva de cada caso, aqui acrescidas pelo contato *in loco* às áreas de estudo, como sobrevoo em helicóptero, ações fundamentais para melhor compreensão do conjunto morfológico. Em parte, tal postura se justifica pela intenção de que este artigo não se restrinja à comunidade acadêmica, mas, igualmente, questione aqueles que aderem aos modelos atuais da urbanização de forma mais diretamente ligadas aos interesses do capital imobiliário.

Muitas pesquisas recentes têm abordado o tema da urbanização dispersa e as *gated communities*. Apesar deste não ser um fenômeno tão recente, com exemplos que remontam a década de 1920, os casos ora estudados são marcantes por apontarem um paradigma para os projetos de urbanização ao gosto de uma classe média alta que passa a buscar as franjas de muitas cidades brasileiras. Trata-se de uma periferia rica, distante do conceito comum das bordas carentes como geralmente sugere a noção corrente deste termo. Em outras palavras, aí se confronta a dualidade das periferias urbanas brasileiras, ou seja, “ricos e pobres, cada qual em seu lugar” como dizem Baltrusis e D’Ottaviano (2009).

Para essa análise, foram utilizados, além de revisão bibliográfica sobre o tema, materiais produzidos pelos responsáveis, governo e investidores, por cada um dos empreendimentos e pela repercussão a cada passo na imprensa da época. Ainda que se reconheça as limitações dessa postura, tal se justifica pela ausência de críticas impostas pela censura à imprensa, mas, principalmente ao debate e à participação social quando eram questionados os conceitos de desenvolvimento ditados pelo governo central. Como procedimento comum, políticos e empresários se reuniam e decidiam, para além de eventuais e raras participações da sociedade, ações alinhadas às pretensões nacionais emanadas por Brasília, muitas vezes distantes de análises locais que seriam por princípio mais acuradas. Assim, as decisões dos governos municipais, apesar das semelhanças originais entre os dois projetos, também colaboraram para que tais experiências caminhassem para resultados muito diferentes, quiçá opostos. Há que se notar ainda que por essa época os projetos urbanísticos eram realizados sob escassa regulamentação, restrita praticamente a algumas normas locais que variavam a cada município. Com efeito, o arcabouço legal que regulamentaria o parcelamento do solo urbano em escala nacional, a Lei Federal 6766, conhecida como “lei Lehmann”, só surgiria no final de 1979 quando os programas abordados já estavam em processo adiantado de implantação. Há que se acrescentar ainda o papel secundário e submisso dos municípios às escalas federal e estadual constantes na Constituição Federal de 1967, então vigente, cuja discussão escapa ao escopo deste estudo. Mais que a simples comparação entre tais casos a análise traz um momento que está na origem da urbanização dispersa e excludente, que se difunde a partir dessa época e se encontra ainda em expansão como anseio de uma camada social, média e ascendente, identificada com o individualismo característico da ordem neoliberal.

DINÂMICAS METROPOLITANAS PAULISTAS E O SURGIMENTO DE NOVOS ENCLAVES URBANOS

Temos como base teórica norteadora de nossas concepções o estudo de Milton Santos (1993) sobre as contradições e peculiaridades da urbanização no Brasil. Santos argumenta que a urbanização brasileira não segue um padrão homogêneo, mas sim uma lógica produtora de desigualdades. Ela resulta da articulação entre o desenvolvimento capitalista dependente, a modernização seletiva, algumas políticas estatais e ações de grandes empresas nacionais e estrangeiras. Ainda segundo Milton Santos, outra característica resultante desses contrastes seria o que o autor denominou “urbanização corporativa”, em que decisões de grandes grupos econômicos estruturam o território.

De acordo com Santos:

Legitimada pela ideologia do crescimento, a prática da modernização cria, no território como um todo, em particular nas cidades, os equipamentos, mas também as normas indispensáveis à operação racional vitoriosa das grandes firmas em detrimento das empresas menores e da população como um todo. Daí, em pouco tempo, resultados concomitantes: a extraordinária geração de riquezas, cada vez mais concentradas, não é contraditória com a enorme produção de pobreza, cada vez mais difundida, enquanto surgem novas classes médias (1993, pág.104)

Em meados do século XIX, a entrada dos imigrantes foi fundamental para criar a dinâmica de industrialização a partir da economia acumulada inicialmente pela agricultura de exportação do café, com impactos consideráveis no desenvolvimento de São Paulo (Gala, 2005). A base territorial de seu crescimento apoiou-se na construção de um vasto complexo viário, inicialmente com estradas de ferro que ligavam a capital ao interior do estado e dirigidas ao fluxo da produção agropecuária. O desenvolvimento econômico, crescente com o início da industrialização, contribuiu para um afluxo populacional no sentido da capital, que se estabelece como metrópole nacional e sul-americana. É quando à rede ferroviária soma-se um complexo rodoviário a reforçar o processo de urbanização induzido pela implantação de indústrias de bens de consumo com efeito em um processo migratório em escala nacional.

A passagem das décadas de 1960 para 1970 marcou, em grande parte do ocidente, a transição gradativa das políticas públicas keynesianas, marcadas pela presença do estado na coordenação da economia, para o modelo econômico e político conhecido como neoliberal que se afirma na fase final desse período. O chamado “milagre brasileiro” é parte desse contexto e corresponde ao surto de



crescimento econômico ocorrido entre 1968 e 1973, caracterizado pelo crescimento do Produto Interno Bruto. Essa fase caracterizou-se pelo incremento à industrialização acompanhada de semelhante aumento da urbanização e especialmente por programas que acompanhavam a euforia incentivada pelo clima político e controle da inflação. A conjuntura macroeconômica criava um ambiente propício no plano nacional, assim como se abria a investimentos internacionais traduzidos pela entrada de dólares em taxas vantajosas. De certa forma se operava, como traços da herança keynesiana, pela intervenção do Estado na economia em um esforço no desenvolvimento de forças produtivas, ainda que por instrumentos de repressão a movimentos trabalhistas e expressões sociais.

Foi durante a década de 1970 que se cristalizou no Brasil, de forma mais clara, uma vontade política de acelerar e sincronizar os movimentos metropolitanos e financeiros. Nesse período, o país estava mergulhado em uma ditadura civil-militar que tinha como orientação política e econômica o desenvolvimentismo, originário no pensamento da Comissão Econômica Para a América Latina CEPAL, que pressupunha a industrialização como âncora, mas que, naquele momento passava por reformulações (Furtado, 1974, p. 61). Dessa forma, uma nova regionalização passou a ser moldada de acordo com as necessidades políticas e econômicas que se configuraram no II Plano Nacional de Desenvolvimento do Brasil (II PND- 1975-1979) resultando na criação das primeiras Regiões Metropolitanas. Como observa Maria Adélia de Souza, naquele momento a visão de cidade era funcionalista e o crescimento urbano era compreendido como resultado do desenvolvimento das funções industriais (Souza, 1999, p.118).

Foi neste cenário que nasceram os empreendimentos Alphaville e Urbanova. Os dois casos são contemporâneos e semelhantes, na medida em que propunham em seus projetos originais a criação de novos núcleos urbanos voltados a atividades econômicas relativamente independentes, ou autônomos, da estrutura e morfologia dos municípios sede que os abrigariam.

No entanto, a euforia desenvolvimentista dessa espécie de capitalismo incentivada pelo Estado se assentava sobre bases bastante vulneráveis posto que apoiadas especialmente na entrada de investimentos em moeda estrangeira, principalmente os dólares norte-americanos sujeitos, portanto, às flutuações da complexa conjuntura internacional que mais tarde se reverteria em expressivo aumento da dívida externa. Assim, com a crise do modelo fordista no final da década de 1960 potencializada pela súbita variação, em 1974, no preço do petróleo, item fundamental àquele modelo, inverte-se

progressivamente a situação econômica projetada tanto pelo governo brasileiro quanto pelo mercado de um modo geral, com especial implicação na queda dos investimentos do capital imobiliário. No novo contexto as experiências em análise seriam aprofundadas em suas diferenças mostrando, no tempo e no espaço, variações imprevistas que concorreram para que cada caso tomasse direções por vezes opostas.

Esse período, para Diniz e Campolina (2007) é considerado o momento de maior concentração industrial da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Apenas no ano de 1970, esta detinha 34% da ocupação e 42% da produção industrial do país que, a partir desse momento, impulsiona o crescimento de outras regiões metropolitanas, outras cidades e regiões, coerentes com o processo de expansão da rede urbana-industrial e a desconcentração da polarização industrial (idem, p.28). Em 1980, a taxa de ocupação da RMSP havia caído para 29%, ocorrendo também um declínio da produção industrial para 33%.

No aspecto do espaço, o sistema fordista, baseado nas economias de aglomeração indicava o esgotamento desse modelo, ao ser confrontado com as transformações socioeconômicas do período. No caso das especificidades de São Paulo, valores elevados do mercado imobiliário e carência de infraestrutura dificultavam seu funcionamento. Este fato, em parte comum às aglomerações, acabou por produzir deseconomias causadas por sua tipicidade rompendo o equilíbrio necessário ao sistema (Lipietz, 1983). No caso paulista, tal situação fez com que muitas empresas com sede na RMSP buscassem novos espaços de produção, processo que levaria mais tarde à globalização de mercados e economias implicando em uma profunda interdependência dos processos econômicos, afetando empresas, países e indivíduos.

A expansão econômica da RMSP foi afetada, de certa forma, por suas características geofísicas que constituíam as principais condicionantes de sua organização espacial e condições geoecológicas da qual se desenvolveram troncos rodoviários que conduziram a expansão metropolitana em diversos eixos. Um deles foi a ligação da RMSP com o Rio de Janeiro, reforçada com a duplicação da Rodovia Presidente Dutra (1967) incorporando o Vale do Paraíba – e em especial São José dos Campos - ao complexo metropolitano em expansão. Ainda no sentido do interior foi inaugurada a Rodovia Presidente Castelo Branco (1968), ligando a capital às cidades do noroeste paulista e ao

norte paranaense, com três faixas de rolamento e limite de velocidade elevado a 120 km/h, em padrões então inéditos para o Brasil. Na década seguinte novas rodovias ligariam a capital a outros pontos do interior e em novas condições à Baixada Santista. Tais fatos iriam concorrer para alterar a configuração espacial da metrópole criando diversas microrregiões dentro de um raio inferior a 100 km do centro do município de São Paulo, trazendo uma nova configuração na implantação industrial dessas regiões (Diniz e Campolina, 2007, p. 31).

A LÓGICA URBANA NEOLIBERAL E O SURGIMENTO DE ALPHAVILLE

A concepção de Alphaville coincide, por um lado, com a consolidação de um sistema urbano que em 1973 evidenciava as primeiras regiões metropolitanas brasileiras, mas, por outro lado - e no caso específico de São Paulo - traz a afirmação de uma rede de circulação e logística com a implantação de novos eixos rodoviários que modernizavam e dinamizavam este sistema com a abertura de novos vetores.

Idealizado inicialmente apenas como um centro industrial, o empreendimento Alphaville surgiu da oportunidade da compra de parte da Fazenda Tamboré, um terreno de cerca de 5.000.000m² pertencente aos herdeiros do conde Álvares Penteado, em Barueri, consumado pela Construtora Albuquerque Takaoka. Conforme conta Renato Albuquerque, à época diretor superintendente da construtora, “não havia ainda qualquer intenção de se construir um empreendimento residencial, muito menos fazer os 14 residenciais e toda a estrutura que viria depois” (ALPHAVILLE, 2003. p. 10). Segundo a empresa Alphaville, “a intenção inicial era formar um centro para indústrias não poluentes, em terrenos com toda a infraestrutura necessária – rua asfaltada, água, luz, telefone, coisa que nos idos de 1970 ainda não existia” (*ibid.*). As declarações da própria empresa, então uma construtora ainda distante da urbanizadora que se tornaria mais tarde, revelam o quanto aquela se via inserida no processo de expansão do espaço industrial por qual passava a metrópole paulistana sem, contudo, levar em conta a complexidade do processo de desconcentração que se conformava. Alphaville é exemplo de empreendimento que se desenvolve moldando-se às necessidades do mercado imobiliário ao aproveitar o potencial de um terreno em princípio ocioso para implantar um centro industrial. Com efeito, as primeiras empresas a se instalarem no empreendimento

correspondiam às promessas do centro industrial: Hewlet Packard (HP), Sadia, Du Pont e Confab, todas em 1974. Com esses clientes o programa passa a incluir áreas exclusivas para escritórios, em acréscimo ao projeto inicial, ou seja, o interesse do mercado em escritórios a 23 quilômetros do centro de São Paulo. Naquele momento o então centro industrial se transformava em Alphaville Centro Industrial e Empresarial (*ibid.* p.16).

Para Leopoldo, o surgimento de Alphaville é concebido e produzido como um dos desdobramentos da emergência da época metropolitano-financeira, sendo um produto imobiliário que representa e acompanha, no território nacional, “a transição do urbano ao metropolitano, a produção pioneira de loteamentos fechados, a modernização da região metropolitana, a fragmentação regional e a homogeneização local” (2018, p.96). O empreendimento teve sua implantação vinculada a dois principais fatores: a fuga do congestionado espaço da capital aliada à crescente produção de um modelo de ocupação do solo cada vez mais segregado e excludente, bem ao gosto e cultura das elites urbanas ascendentes que então se afirmavam. Apoiado na proximidade e facilidade do tempo de deslocamento, “a vinte minutos da Faria Lima” como dizia a publicidade da época, ao Alphaville Centro Industrial e Empresarial seguiria, já em 1975, o primeiro Alphaville Residencial. Assim, o projeto introduziria também as torres de apartamentos compatíveis com os loteamentos de casas, residências permanentes em apelo onde seus moradores tivessem uma relação com a natureza, em um quadro bastante diverso daquele encontrado na capital (Ivan, 2003).

Tais justificativas, entretanto, não respondiam a necessidades pragmáticas apenas, mas inseriram-se em um movimento mais complexo. Aquele início da década de 1970 já indicava, especialmente em uma economia em crise como a brasileira, o rompimento com a presença governamental como vista no fordismo. Como diz Pedro Abramo “ao longo do período fordista urbano, o mercado tinha um papel muito importante na produção das materialidades urbanas, porém, esse papel era mediado pelo Estado na definição das regras de uso do solo (...) urbanismo moderno e decisões de gasto estatal em infraestrutura e equipamentos urbanos” (Abramo, 2007, p. 25). Naquele modelo, submetido ao racionalismo construtivista do urbanismo moderno, se impunha então o “retorno do mercado” (Abramo, *ibid.*) como elemento diretor na produção estrutural da cidade neoliberal.

Observando-se o uso proposto e a ocupação do espaço nas primeiras fases de Alphaville fica evidente as adaptações do seu projeto inicial às demandas do mercado em suas fases subsequentes. Se no projeto original a Avenida Rio Negro definia a espinha dorsal do arruamento, nas etapas posteriores essa lógica é rompida. Abandona-se a base morfológica apoiada em lotes industriais, edifícios de escritórios e apartamentos com acessos ainda abertos ao uso público para se esforçar na continuidade da “cidade” murada. Os conjuntos residenciais que viriam a se incorporar à primeira Alphaville surgiam ao sabor das demandas *laissez-faire*, sem ao menos um plano de conjunto ou *master plan* como identificados em empreendimentos dessa natureza (Figura 01).

Figura 01



Alphaville e entorno (sem escala, elaborado pelos autores sobre Google Earth, 2023).

O trecho final da Avenida Rio Negro significa simbolicamente o limite da área de acesso público. No ponto em que a avenida é interceptada pela portaria do Residencial 1 abandona-se o conceito inicial enquanto se propõe a segmentação social do espaço. Na concepção e no apelo Alphaville o espaço disruptivo é proposital. Já não é mais tão simplesmente a falta do planejamento de conjunto que institui o novo espaço com a implantação de grandes lotes para residências unifamiliares. Como observa Janoschka, os processos de polarização social, o abandono da gestão e controle do desenvolvimento urbano pelo Estado na América Latina e sua apropriação por atores privados

refletiram uma nova distribuição espacial. Em claro redirecionamento para a lógica neoliberal, os cidadãos passam a procurar cada vez mais organizações privadas, consideradas mais eficientes pela nova ordem e instaladas em bairros que forneçam os serviços que antes eram públicos - como escolas, instituições culturais e de lazer, comércio, hospitais e segurança. Isso resultou no aparecimento de novas formas urbanas destinadas aos “vencedores das transformações econômicas”, que passaram a residir em áreas suburbanas como parte de uma tendência a uma “habitação segura” e que se tornaria determinante no crescimento das metrópoles (Janoschka, 2002, p.12). Somente nessa circunstância se consegue interpretar os anseios do modelo de sociedade que se consolidava naquele momento ou, como preconizava a publicidade do lançamento de mais um Residencial Alphaville, “Mais cedo ou mais tarde, todos os bairros de São Paulo acabam virando passagem para outros locais. Menos Alphaville” (ALPHAVILLE, 2003, p.19). Essa citação revela a intenção explícita da segregação excludente da interação que caracteriza a vida urbana, anteriormente restrita a áreas privilegiadas da região central, mas que nesse momento avança para espaços periféricos bem supridos de infraestruturas e acesso, no entanto ainda inexplorados.

Experiências anteriores de loteamentos residenciais fechados na capital paulista remontam aos idos de 1924 quando da implantação da Chácara Flora. Como observou-se em vários exemplos daquela época havia um movimento da população rica em se cercar em determinados bairros, expressando a divisão espacial e a desintegração social por meio de barreiras físicas e limitações de acesso. Este caso, entre outros loteamentos exclusivos na zona sul, já indicava a busca por grandes glebas em terras situadas entre o centro paulistano e municípios periféricos. No entanto, as razões deste empreendimento, por se tratar de um loteamento que propunha um local aprazível, então em meio à Mata Atlântica e distante do burburinho da Capital Paulista, não tinha a complexidade de Alphaville. Foram as seguintes alterações da Alphaville original, caminhando para o primeiro empreendimento de *gated community* (comunidade murada) bem-sucedido, do ponto de vista de aplicações do capital imobiliário que criaram a *griffe* Alphaville, a assinatura do modo de vida de uma camada burguesa ascendente econômica e social, identificada com os valores culturais expressos pelas posturas neoliberais que esconde sob o eufemismo de “exclusivo” uma realidade excludente. Assim, a falta de ação do Estado acaba por possibilitar a criação de uma nova “constelação de

poderes”, ao transferir a gestão do desenvolvimento urbano a investidores privados quando a restrição de acesso passa a ser um fenômeno generalizado (Janoschka, 2002, p.16).

Nessa nova configuração, Alphaville torna-se uma empresa cada vez mais financeirizada, uma vez que atualmente pouco resta da original Construtora Albuquerque Takaoka. Hoje, a Alphaville Urbanismo S/A passa a operar com capital de diversos grupos investidores e, dessa forma, o seu produto imobiliário está imerso em uma rede de produção e reprodução do capital financeiro articulada com mecanismos de troca, produção, distribuição, circulação e consumo do produto imobiliário na metrópole regional (Leopoldo, 2018, p. 54).

A DESCENTRALIZAÇÃO INDUSTRIAL NA RMSP E O VETOR VALEPARAIBANO

O maior núcleo urbano do Vale do Paraíba, São José dos Campos, tem um histórico peculiar. De um aldeamento indígena administrado por jesuítas no século XVI tornou-se vila apenas em 1767, cerca de um século após as primeiras ocupações do Vale do Paraíba. No entanto, durante todo o século XVIII e depois de elevar-se à categoria de cidade em 1864, permanecia como núcleo urbano simples e pobre, mesmo durante a fase áurea do café na região. No entanto, a partir de 1920 a cidade passou a buscar alternativas que dessem conta de fixar naquela localidade uma população ativa e que atraísse alguns investimentos. A solução foi encontrada na alegada capacidade do clima do município de contribuir para o tratamento e a cura da tuberculose, fato que possibilitou que requisitasse sua classificação como estância climática. Conforme a política sanitária adotada pelo Estado de São Paulo, àquela época pretendia-se a segregação de doentes em centros próximos à capital. Desse modo, a cidade encontrou na enfermidade a *cura* para sua apatia econômica. Designada em 1935 como Estância Climática e Hidromineral, passa a receber recursos do Estado que se dirigem a investimentos em infraestrutura. Com a implantação de redes de esgotos, pavimentação de ruas e iluminação cria-se, enfim, as condições que a diferenciava de todos os demais centros urbanos da região. De certa forma, este seria o primeiro passo para alcançar uma etapa posterior quando se tornaria conhecida como cidade industrial apoiada em base de alta tecnologia.

Na condição de cidade sanatório, o espaço urbano de São José dos Campos foi pensado em 1932 com seu pioneiro plano de ordenamento territorial quando foi elaborado um tipo de zoneamento que tinha na perspectiva da tuberculose o parâmetro para se organizar e ordenar a cidade sanatorial (Zanetti,



2008). De acordo com Simone Lessa (2002), São José dos Campos tornou-se a partir das décadas de 1930 e 1940 uma cidade laboratório, disposta a desenvolver projetos e experiências que mudaram sua trajetória e suas relações políticas, econômicas e sociais.

A industrialização de São José dos Campos precisa ser pensada dentro de um processo nacional, amplo, tendo como base o projeto desenvolvimentista incorporado ao país a partir da década de 1940, sendo o estado de São Paulo um marco regulatório das ações do governo federal em prol do crescimento industrial. O processo de industrialização de São José dos Campos pode ser dividido em três fases. A primeira delas está situada entre os anos de 1920 e o final de 1940, quando as indústrias instaladas representavam os setores de cerâmica e tecelagem. A segunda fase industrial concentrou-se no período de 1950 até finais de 1960, caracterizando-se nesse momento pela diversidade de produção e recebendo o impulso da criação da Via Dutra, além do Centro Técnico da Aeronáutica CTA e do Instituto Tecnológico de Aeronáutica ITA, todos em 1950. Daí em diante grandes indústrias multinacionais começam a chegar ao país, orientadas pela política desenvolvimentista promovida pelos governos de Getúlio Vargas (1951-1954) com a instalação das indústrias de base, representada principalmente pela Cia. Siderúrgica Nacional, no trecho fluminense do Vale do Paraíba mas, reforçado substancialmente com o programa de atração de indústrias contido no Plano de Metas do governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961) quando se adentra pela substituição das importações de bens de consumo duráveis. São José dos Campos, com sua localização no eixo Rio de Janeiro - São Paulo recebe, entre outras, indústrias como General Motors, Eaton Yale & Towne e Ericsson. A terceira fase da industrialização de São José dos Campos ocorre a partir de 1970 e tem como principal característica o desenvolvimento de base tecnológica. A criação da Embraer (1969) e o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais INPE (1971) bem representam este período.

No Vale do Paraíba, a urbanização se desenvolveu ao longo do eixo da Via Dutra incidindo em seus maiores centros urbanos, São José dos Campos e Taubaté, que em meados do século XX dividiam a polarização da região. Neste contexto, a diversificação do parque industrial joseense se mostrava mais dinâmico, com melhores chances de crescimento enquanto Taubaté, de menor presença industrial, se apoiava em forte atuação das atividades terciárias de amplitude regional (Ribeiro-Moreira e Mello, 2010. p.11). Entretanto, na década de 1970, o processo de metropolização da região do Vale do Paraíba se altera

imprimindo a São José dos Campos o papel de “metrópole emergente” por conta do caráter regional do setor de serviços e nas atividades de comércio que então se reforçam.

Em 1970, as cidades de Caçapava, Jacareí e Taubaté, próximas à São José dos Campos, possuíam 385 estabelecimentos industriais e empregavam 14,2 mil pessoas, enquanto São José dos Campos, sozinha, tinha 275 estabelecimentos comerciais e empregava 17,8 mil pessoas (Costa, 2007, p. 29). Nesse momento há uma expressiva expansão de base industrial em São José dos Campos, sendo um de seus principais fatores o processo de desconcentração industrial da região metropolitana de São Paulo. Outros aspectos também contribuíram para tanto como a localização estratégica da cidade entre São Paulo e Rio de Janeiro, o esvaziamento do campo no Alto Vale do Paraíba e no Sul de Minas, além dos já citados ITA e CTA que já indicavam em 1970 as bases do crescimento urbano que transformaria o município em um dos aglomerados mais importantes do país.

O crescimento populacional gerou uma nova demanda por habitação, infraestrutura e serviços, causando uma remodelação do espaço no município. Nesse período, todo o planejamento da cidade passa a ser pensado em vista do desenvolvimento econômico, uma vez que o município já continha uma estrutura espacial de caráter urbano-industrial em fase adiantada de consolidação (Costa, 2007, p.97).

O CASO URBANOVA: A PROPOSTA DE UMA “NOVA CIDADE” EM UMA CIDADE DO INTERIOR PAULISTA

A política de desenvolvimento do modelo governamental da época preconizava a abertura aos programas de investimentos e de atração de capital estrangeiros o que provocou, a partir de 1967, um crescimento significativo da presença de empresas de origem japonesa no Brasil (Uehara, 2006. p.3). Assim, a década de 1970 se tornaria um período de entrada de capital nipônico seduzido, em parte, pelo bom desempenho da economia brasileira percebido internacionalmente. A abertura da política liberal de créditos do chamado “milagre brasileiro” levou ao substancial crescimento do PIB entre 1969 e 1973 quando cresceu de 9,8% a 14% ao ano. Na busca por novos espaços internacionais, acionistas da Fukuoka Jisho Bank optam, em 1973, pelo investimento em solo brasileiro. De acordo com Shigotaka Economoto, sobrinho do então presidente do grupo, Shishima Hifumi, a escolha do Brasil se deu pela “folga financeira”, facilidades e estabilidade política do país, apesar do pessimismo que alguns economistas europeus expressavam em relação a fatores



vulneráveis da economia brasileira, entre quais, a crescente escalada do processo inflacionário (Jornal do Brasil, 31/07/1977).

A opção por São José dos Campos se deu ao considerar as experiências anteriores de outros grupos japoneses no país e do próprio Fukuoka Jisho Bank, ainda hoje atuantes em empreendimentos imobiliários. Feita uma varredura em um raio de 100 Km em torno de São Paulo, logo sobressaiu o interesse por São José dos Campos. Shunji Ito, da “Consultrade - Consultoria e Assessoria”, visitou a cidade acompanhado de Fábio Yassuda, que havia sido Ministro da Indústria e do Comércio no governo de Emílio Garrastazu Médici e do corretor Luziano Froés. Na cidade, juntaram-se ao Cel. Sérgio Sobral de Oliveira, o prefeito/interventor indicado pelo governador de São Paulo, que “forneceu todas as informações sobre a região” e segundo notícias da época, chegou a acompanhar os empresários japoneses em alguns sobrevoos (Jornal do Brasil, 31/07/1977) fato que reafirmou a opção por esta cidade.

A área adquirida para os investimentos correspondia a 1.280,45 ha no lado oeste do município, então pertencentes à Mantiqueira S.A. Agropecuária e a Fazenda São José S.A., propriedades da família de Olivo Gomes que havia sido presidente da Tecelagem Parahyba e integrava parte da Fazenda Santana do Rio Abaixo, pertencente àquele grupo empresarial. Assim criou-se a sociedade mercantil que confirmaria o nome Urbanova, registrada no Ministério da Fazenda com o CGC 44011690/0001 (Jornal do Brasil, 31/07/1977).

O objetivo era criar uma nova cidade, um empreendimento urbanístico que desse conta de promover o redimensionamento da então promissora São José dos Campos, proposta que justificaria o título e o conceito expresso no título do empreendimento: Urbanova.

A proposta da criação de uma nova cidade traduzia a cultura e o imaginário da época. Em 1973, o mais festejado exemplo do urbanismo moderno, Brasília, era ainda recente, apesar de já apresentar contradições naturais a experiências urbanísticas inovadoras. Entre as críticas a Brasília sobressaiam o excessivo rigor na ocupação do espaço e seu zoneamento de funções, a dependência do modal individual e motorizado, além de que seu plano não considerava a inserção regional da nova capital.

O projeto Urbanova implicava algo à frente do Plano Piloto de Brasília. Seu plano urbanístico é contratado à Jorge Wilheim Arquitetos Associados, associada à COPLASA - Engenharia de Projetos S.A.,

PLANASA - Planejamento e Assessoria S.A. e Rosa Grena Kliass - Paisagismo, Planejamento e Projetos LTDA. Seu plano urbanístico, mais flexível, respeitava o relevo, era coerente com o ambiente natural como fruto da equipe que contava, além de Wilheim, de vasta atuação em planejamento público e participante do concurso de Brasília, com profissionais reconhecidos como Aziz Ab'Saber e Csaba Deák, entre outros (URBANOVA, 1975, p.105).

O plano continha um diagnóstico completo de toda a região, levantamento físico, socioeconômico e de mercado, criava alternativas de estruturas urbanísticas em conjugação ao encontro com a zona urbana da cidade. Eram previstos 515,8ha como área residencial (36,7%); áreas verdes (17,8%); sistema viário e parques (38,1%); área industrial (6,7%) e 14,5% para “eventuais necessidades de expansão da cidade” (Jornal do Brasil, 31/07/1977). Garantia a construção do centro comercial e residências para consumidores de renda acima de 14 salários mínimos, mas, também a construção de casas para famílias de baixa renda com 148,49 ha reservados a 4.184 mil unidades residenciais financiadas por entidades oficiais como CECAP - Companhia Estadual de Casas Populares, COHAB - Companhia de Habitação e INOCOOP - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (idem).

Apesar de ligado ao Fukuoka Jisho Bank, Urbanova nascera com um capital de apenas 2 milhões de cruzeiros sendo a verba usada na compra das terras, verba capitalizada na Europa por bancos franceses e holandeses, com o aval do Fukuoka Bank, dispondo como garantia as terras compradas. A execução das obras caberia à Fukuoka Jisho S.A., e à Fukuoka Mutual Bank, um dos maiores bancos privados do Japão e a Obayashi-Gumi S.A., uma das quatro maiores construtoras do Japão. Contribuía também o financiamento do The Export-Import Bank of Japan e assessoria da JICA - Japan International Cooperation Agency, essa última atuando em diversos programas de desenvolvimento no Brasil (NOVAURBE, s.p., s.d.).

A proposta morfológica da Urbanova expressava a intenção de equilibrar novos projetos aos anseios da tradição brasileira onde as cidades se consolidam em um processo histórico e cultural e não a partir de um projeto rígido e pronto. Seu *Master Plan* trazia semelhanças com outros planos urbanísticos na medida em que repetia a fórmula clássica, *cardus et decumanus*, porém adaptada ao relevo natural. O referencial de Brasília é assumido pelo projeto Urbanova na medida em que cita

a criação da capital nacional como “o único precedente de um empreendimento desse tipo (...) que vai ao encontro às potencialidades da região, aproveitando seu impulso e contribuindo para a efetivação dessas potencialidades” (URBANOVA, 1975, p. 6). Contudo, para os moradores da Urbanova, Wilheim propôs uma ocupação diversificada a acompanhar o relevo e demais elementos naturais, inclusive o rio Paraíba do Sul que simultaneamente a limitava e a separava do conjunto urbano joseense. Assim, surgiam parques em torno dos principais marcos naturais, o centro comercial e empresarial e as ocupações residenciais em planos de conjunto (Figura 02).

Figura 02



Projeto Urbanova, 1974 (JW Arquitetos Associados)

Na configuração da proposta urbana eram valorizados os conceitos da centralidade principal, seus centros secundários e principalmente o conceito que definia uma nova cidade conforme proclamada no projeto original. Neste, ao centro comercial e empresarial eram estudadas as localizações para setores verticalizados inclusive com a originalidade da ocupação das encostas em modos incomuns no Brasil para as quais se propunha um sistema de vias para veículos automotores em separação com deslocamentos não motorizados.

CRISE ECONÔMICA, TRANSFORMAÇÕES URBANAS E O DESTINO DIVERGENTE DOS EMPREENDIMENTOS ALPHAVILLE E URBANOVA

Como citado, no início da década de 1970 São José dos Campos se inseria no movimento de investimentos do capital estrangeiro devido ao relativo dinamismo econômico e foi por essa via que recebeu novas empresas que levaram à reestruturação e ampliação de seu parque industrial. No entanto, a primeira crise do petróleo, em 1973, alterou significativamente a conjuntura econômica internacional, interrompendo o fluxo de capital externo que, somado a fatores políticos e econômicos nacionais, selou o fim da fase do “milagre econômico”. Essas razões, aliadas a problemas de implementação local, provocaram mudanças nos planos do projeto Urbanova. Ao longo dos anos seguintes, os moldes e o ritmo de implantação planejados se mostrariam inviáveis. Mais que as questões de ordem econômica e seus desdobramentos no plano social, a nova configuração, atingiria frontalmente as propostas contidas nos conceitos do projeto Urbanova.

Na nova conjuntura, agora sob o nome “traduzido” para NovaUrbe S.A., a gleba original foi retalhada e dispersa por diferentes empreendimentos, vinculados a grupos locais, submetidos à lógica e às oportunidades financeiras do mercado. O novo processo de produção do espaço resultou em uma estrutura urbana desprovida da lógica holística. Assim se implanta progressivamente um enorme complexo habitacional de condomínios e loteamentos fechados, verticais ou horizontais, voltados exclusivamente para habitação. Nessa nova configuração são desprezadas as centralidades, tão caras ao projeto original e mais que tudo, o proclamado conceito de cidade. A Urbanova atual, ao se inserir na produção mercadológica comum a muitas cidades brasileiras, mal se configura como bairro e muito menos como projeto urbano. Produzido pela lógica neoliberal, o novo espaço se confirma como seu oposto, a negação da cidade e da vida urbana.

Dados da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2016) contavam 52 loteamentos fechados, dos quais 31 na região Oeste e 23 especificamente na Urbanova (Costa, 2019, p. 104). A morfologia urbana da Urbanova presente constitui um mosaico irregular de loteamentos e condomínios sem conexão entre as glebas, onde grandes superfícies muradas criam “quadras” de até três quilômetros de extensão, implantam-se o controle ao seu interior por portarias que cerceiam o acesso a áreas públicas, privatizadas por artifícios legais enquanto a soma dos loteamentos

intercepta qualquer lógica de mobilidade.

De um modo geral, loteamentos fechados conduzem ao uso de transporte individual, a forma de deslocamento típica da urbanização liberal. No caso Urbanova, no entanto, essa situação é agravada posto que seu acesso se dá por uma única via, a Avenida Lineu de Moura, local da única ponte sobre o rio Paraíba do Sul. O aumento do número de loteamentos fechados impacta seus residentes, os trabalhadores que os servem, o comércio local, além de funcionários e estudantes da Universidade do Vale do Paraíba, UNIVAP (a única instituição de porte da região) e as e incompletas opções de transporte coletivo (Figura 03).

Figura 03: Urbanova atual



(sem escala, recorte sobre imagem Google Earth, 2023)

Voltando-se a Alphaville, em 1974 a empresa implantou seu Centro Industrial e Empresarial, para apenas dois anos depois lançar o primeiro “residencial” destinado aos executivos que naquele momento já trabalhavam em Alphaville. Além do centro original, agregam-se hoje os *campi* da Universidade Paulista UNIP, Universidade Presbiteriana Mackenzie e em seus arredores, o Campus Barueri da Pontifícia Universidade Católica PUC.

Particularmente, em relação ao projeto original de Alphaville (1973) deve ser sublinhada a sua proximidade com a capital de São Paulo e as demandas específicas desse mercado quando o início da desconcentração de atividades urbanas apoiava-se no vetor de interligação entre capital e interior da Rodovia Presidente Castelo Branco. Em quatro décadas Alphaville incorporou novas áreas e funções que hoje se expandem para Santana de Parnaíba. A sensação transmitida é aquela que se encontra em um bairro de São Paulo, com edifícios característicos de diversas épocas, como teria que ser para um projeto que completa mais de quarenta anos e terrenos de dimensões avantajadas. Os loteamentos residenciais, inicialmente propostos para os executivos do Centro Empresarial e Industrial definiram, enfim, um modo de ocupação do solo que se tornaria a marca da empresa.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O PRESENTE: URBANIZAÇÃO DISPERSA, ENCLAVES TERRITORIAIS E A PRODUÇÃO NEOLIBERAL DO ESPAÇO NA LÓGICA DE MERCADO

Uma das estratégias de ação dos atores do mercado imobiliário é a compra de terras com sua conversão em loteamentos fechados como forma de especulação para fomentar o “mercado de terras” e inseri-lo na lógica da acumulação de capital nos ambientes metropolitanos (Lima, 2014, p. 19 - 26). O que fez Alphaville diferente das experiências anteriores é a possibilidade não apenas de oferecer residências de “alto padrão”, mas, a difusão de uma nova concepção de periferia. Para tanto, apoiou-se inicialmente nos incentivos fiscais oferecidos pela Prefeitura Municipal de Barueri para a transferência ao novo empreendimento de empresas já instaladas na capital em expedientes que iriam gerar ao longo dos anos muitas disputas nas chamadas guerras fiscais, questões alheias a este artigo. Já em São José dos Campos, apoiados em análogas perspectivas, os investidores japoneses descortinaram esse mesmo nicho pensando em investimento semelhante, uma “nova cidade”, porém na referência do modelo de subúrbios norte-americanos. No entanto, São José dos Campos apresentava particularidades diferentes em relação a Barueri e a periferia da capital.

Quando a Fukuoka Jisho Bank escolheu São José dos Campos para sediar seu novo empreendimento já havia sinais do esgotamento financeiro daquele modelo: aumentavam as pressões inflacionárias, visualizava-se a escassez de mão de obra e elevação salarial. Além do mais, a crise do petróleo ocorrida no mesmo ano, que atingiu o Brasil, grande importador daquele produto,

foi ainda mais dura com o Japão, país de total carência de combustíveis fósseis, obrigando a revisão de seus planos. Em 1979, com o segundo choque da crise do petróleo, a economia brasileira entrou em novo período de crise, com deterioração em suas relações no comércio exterior. Os japoneses, com interesse por países estáveis, passaram a se sentir desestimulados em continuar com seus investimentos no país (Uehara, 2006, p.16).

É certo que atribuir os resultados do projeto original Urbanova à queda do dinamismo econômico nas décadas de 1970 e 1980 ou à baixa das atividades no interior valeparaibano em relação à RMSP não explica totalmente seu fracasso. Tampouco pode ser desprezada sua localização estratégica entre as mais populosas metrópoles brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, tanto que apesar da defasagem no tempo, o crescimento urbano e populacional da região de São José dos Campos tem se mantido em níveis superiores ao dessas capitais (IBGE, 2021). Mais correto é perceber que nem as condições geográficas, nem econômicas nas escalas local ou nacional, dão conta de tais respostas, mas estas só serão encontradas quando conjugados todos os seus fatores.

A evolução dos fatos demonstrou que a Urbanova, planejada como centralidade equipada de todos os atributos exigidos como um caso exemplar de planejamento urbano e regional, era parte de uma utopia fordista que já não se sustentava. Para além das questões estritamente econômicas, sua localização, a cerca de 100 Km da capital, pode não ter sido então avaliada. Nas últimas três décadas o que se observa é a transformação do oeste joseense em um grande dormitório. De fato, o centro efetivo das atividades terciárias que atende essa região se situa distante cerca de seis quilômetros do aglomerado residencial. É ali que se encontra o “shopping center”, onde estão os principais colégios que servem aos filhos da Urbanova, onde estão os hotéis e supermercados. As profundas alterações do projeto original fizeram com que a área se transformasse em uma grande periferia rica. Rica pela faixa de renda de sua população, a maior de São José dos Campos, expressa na estética das construções e nos valores de mercado aí realizados, mas, periférica pelas carências de sua estrutura, extremamente dependente da região central da cidade.

Tal modelo periférico é justamente o alvo dos interesses da formação atual da Alphaville Urbanização. Assim, a ampliação dos negócios da empresa chegaria finalmente a São José dos Campos quando, sem surpresas, a chamada “classe média alta” assistiu seu lançamento em terras joseenses. Hoje, a *griffe* Alphaville se vincula, no imaginário comum, ao modelo de ocupação de loteamentos fechados,

reproduzidos por quase todos os estados do Brasil, até mesmo quando aporta justamente nas terras remanescentes do bairro Urbanova.

Como visto, processos de urbanização semelhantes em suas origens podem discorrer um afastamento em determinadas circunstâncias para se reencontrar mais adiante. Mais que um simples encontro de trajetórias, trata-se da prova do vigor do mercado imobiliário na produção do espaço pós-moderno e liberal. Alphaville revela o modelo da dispersão das comunidades fechadas vitorioso sobre os centros empresariais e replicá-los nos mais diversos casos de cidades que mantenham uma camada social suficientemente bem remunerada ao ponto de amalgamar, como no caso joseense, esse modelo ao que restou do projeto Urbanova. Caracterizados pela ocupação de uma elite social e econômica alçada por altos salários na indústria de ponta, no comércio pela via eletrônica, na prestação de serviços especializados, nos investimentos do agronegócio ou do próprio capital, inclusive em seu nicho imobiliário. O que hoje se apresenta são casos definidos pela composição socioeconômica idiossincrática a cada município, mas que, se encontram na pós-modernidade do mundo neoliberal onde o espaço produzido não poderia ser diferente de sua própria expressão cultural.

A partir da comparação dessas duas experiências de urbanização contemporânea pudemos obter resultados que contribuem para a literatura do desenvolvimento regional, demonstrando como modelos de urbanização produzidos por atores privados se articularam com dinâmicas econômicas, políticas e territoriais, mesmo em cenários distintos, moldando configurações urbanas de forma a expressar como as desigualdades socioespaciais são próprias do neoliberalismo brasileiro. Alphaville e Urbanova, processos urbanísticos concebidos sob semelhantes matrizes, resultaram em trajetórias divergentes com seus contextos territoriais específicos, marcados pela crescente neoliberalização da produção do espaço. Foi possível compreender como o mercado imobiliário e as condições regionais moldaram esses empreendimentos, que necessitaram articular a dinâmica metropolitana, as estratégias empresariais e as estruturas socioeconômicas locais, tendo sido possível, também, reforçar como é importante a abordagem interdisciplinar no estudo das transformações territoriais contemporâneas. Iluminando os mecanismos pelos quais diferentes contextos regionais potencializam ou inviabilizam projetos urbanos, também pudemos oferecer subsídios críticos para o debate sobre urbanização dispersa, enclaves territoriais e seus impactos no desenvolvimento regional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa. **Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, nov. 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 02 dez. 2025.
- ALPHAVILLE. **Viver a Vida Alphaville**. Relatório Empresarial — Edição comemorativa Alphaville 30 anos. São Paulo: Alphaville Urbanismo S.A., 2003.
- BALTRUSIS, Nelson; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: desigualdade socioespacial na metrópole paulistana. **Caderno CRH**, Salvador, v. 22, p. 135-149, jan./abr. 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ccrh/a/g7xmyBCJp3hWy9J7r47gpkx/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 02 dez. 2025.
- COSTA, Gislaine Aparecida da. **São José dos Campos – cidade de loteamentos fechados e a construção dos muros que segregam**. 2019. Dissertação (Mestrado) — Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos.
- COSTA, Paulo Eduardo de Oliveira. **Legislação urbanística e crescimento urbano em São José dos Campos**. 2007. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- DINIZ, Clélio Campolina; CAMPOLINA, Bernardo. A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções. **EURE (Santiago)**, v. 33, n. 98, p. 27-43, 2007. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612007000100002. Acesso em: 02 dez. 2025.
- FURTADO, Celso. **O mito do desenvolvimento econômico**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1974.
- GALA, Paulo. Resenhas. **Revista de Economia Política**, v. 25, n. 3 (99), p. 314-317, 2005. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rep/a/5HWmSxkWnQkWhhD67DcFzGj/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 02 dez. 2025.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013–2040: política de desenvolvimento da macrometrópole**, v. 1. São Paulo: EMPLASA, 2014.
- IMÓVEIS Mercado Livre. Disponível em: <https://imoveis.mercadolivre.com.br/casas/venda/sao-paulo/sao-jose-dos-campos/condominio-residencial-alphaville-ii/>. Acesso em: 16 nov. 2020.
- IVAN, Mauro (org.). **Alphaville 30 anos**. São Paulo: Mauro Ivan Marketing Editorial, 2003.
- JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE (Santiago)**, v. 28, n. 85, p. 11-20, 2002. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&script=sci_arttext. Acesso em: 02 dez. 2025.
- JORNAL DO BRASIL. **Japoneses projetam cidade em São Paulo**. 31 jul. 1977. Disponível para consulta no CEHVAP - Centro de História & Memória da Univap. São Paulo: São José dos Campos.
- LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização imobiliária e metropolização regional: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole**. 2018. Tese (Doutorado) — Universidade de São Paulo, São Paulo.
- LESSA, Simone Narciso. **São José dos Campos: o planejamento e a construção do polo regional do Vale do Paraíba**. 2001. Tese (Doutorado) — UNICAMP, São Paulo.
- LIMA, Leandro Oliveira de. **A metropolização e o mercado imobiliário: análise da produção do espaço a partir dos condomínios de chácaras da RMG**. 2014. Tese (Doutorado) — Universidade Federal de Goiás, Goiás.
- LIPIETZ, Alain. **Le capital et son espace**. Paris: La Découverte/Maspero, 1983.
- NOVAURBE. **Urbanova, uma cidade planejada**. [S.d.]. Disponível para consulta no CEHVAP - Centro de História & Memória da Univap. São Paulo: São José dos Campos.

O ESTADO DE MATO GROSSO. **Grupo Japonês Vai Montar uma Cidade.** 30 ago. 1975. Disponível para consulta no CEHVAP - Centro de História & Memória da Univap. São Paulo: São José dos Campos.

RIBEIRO-MOREIRA, Pedro; MELLO, Leonardo Freire. Desenvolvimento econômico, população e impactos ambientais: mudanças contemporâneas no extremo leste paulista. **XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais**, ABEP, 2010. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/236271504_Desenvolvimento_economico_populacao_e_impactos_ambientais_mudancas_contemporaneas_no_extremo_leste_paulista. Acesso em: 02 dez. 2025.

ROBINSON, Jennifer. **Comparative Urbanism: Tactics for Global Urban Studies**. Sussex: John Wiley & Sons, 2016.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SOUZA, Maria Adélia A. de. O II PND e a política urbana brasileira: uma contradição evidente. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Terezinha Ramos (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999.

UEHARA, Alexandre Ratsuo. O crescimento econômico e os investimentos diretos japoneses no Brasil. **Revista Eletrônica Ponto de Encontro de Ex-Fellow**, Fundação Japão, 2006. Disponível em: <https://fjsp.org.br/estudos-japoneses/artigo/o-crescimento-economico-e-os-investimentos-diretos-japoneses-no-brasil-economic-growth-and-the-japanese-direct-investments-to-brazil/>. Acesso em: 02 dez. 2025.

URBANOVA. **Urbanova: um projeto urbano**. São Paulo: Urbanova Comércio Urbanização e Desenvolvimento Ltda., 1975.

ZANETTI, Valéria Regina. **Cidade e identidade: São José dos Campos, do peito e dos ares**. São Paulo: Annablume, 2012.



Esta obra está licenciada com uma Licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional.



REVISTA BRASILEIRA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

V.22, N°1, Jan-Abr/2026 | <https://www.rbgdr.net/>

99



FUNDAÇÃO DE APOIO À PESQUISA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

