



Hotel Selayang Fairways

# ALPHAVILLE OU SÃO PAULO?

Moradores do pioneiro condomínio residencial protestam contra problemas típicos paulistanos, como trânsito, verticalização e falta de infraestrutura

► CHICO FELITTI E LUCCA ROSSI

Foto aérea mostra torres residenciais e comerciais de Alphaville



Filipe Reolon/Ofolhaspress

**José Tibúrcio, 88, e Glória Ferreira, 86, que se mudaram em 1976 para o primeiro Alphaville, que tinha rua de terra**

O casal José Tibúrcio, 88, e Glória Ferreira, 86, saiu de Higienópolis em 1976 porque uma estação de metrô seria construída na vizinhança da casa onde moravam, perto da rua Albuquerque Lins, na região central. Para erguer seu sobrado, optaram pelo que ele chama de “uma chácara cheia de cobras e vazia de gente, no meio do nada”. A rua era de terra.

A tal chácara, a 23 km da capital, era o condomínio Alphaville 1, do qual eles foram os primeiros moradores. Trinta e cinco anos depois, as vias estão asfaltadas e nelas foram construídas casas avaliadas em até R\$ 5 milhões. Mas “São Paulo veio atrás da gente, com seus problemas”, lamenta Glória.

Parte das 48 mil pessoas que hoje ocupam os 13 residenciais que deram origem ao bairro Alphaville, nas cidades de Barueri e Santana de Parnaíba, concorda com a moradora. Não só concorda, como também está se mobilizando em redes sociais e protestos públicos contra engarrafamentos, falta de água, de luz e de saneamento.

## “A explosão de empresas e funcionários, sem planejamento, piorou ainda mais a situação”

**THOMAZ ASTOLFI, 29, empresário, que organizou marcha de moradores**

### Nas redes sociais

As reclamações começaram na internet. Há grupos no Facebook em que mais de 4.000 pessoas discutem as mazelas dos condomínios. Como na Primavera Árabe, o protesto nasceu virtual e partiu para o mundo real.

No dia 5 de maio, a primeira marcha dos residenciais passou pela praça Alphaville 1. É lá que foi instalado, em abril, um dos 14 semáforos – os primeiros do residencial. O aparelho, em fase de testes, irritou motoristas e funcionou como estopim para o ato.

A marcha levou às ruas 500 pessoas. Algumas usavam nariz de palhaço, outras batiam panelas. Um trio elétrico ecoava os cartazes: “Chega de verticalização! Onde estacionaremos nossos carros?” e “Queremos já a suspensão dos alvarás de grandes construções!”.

As frases sintetizam quem é o antagonista dos moradores: os prédios comerciais que pipocaram na área. Atraídos por incentivos fiscais, escritórios se instalaram em Barueri na década de 1990. Entre 2006 e 2010, foram lançadas 2.540 salas comerciais na região. Há mais 1.200 em construção, estima a Lopes Inteligência de Mercado.

“Falta infraestrutura a Alphaville. A explosão de empresas e os funcionários que vieram, sem planejamento, pioraram ainda mais a situação”, diz o empresário Thomaz Astolfi, 29, que gerencia um grupo de protesto pela internet e organizou a passeata.

Eles pedem mudanças na Lei de Zoneamento que controla o tamanho de indústrias e prédios comerciais. Astolfi diz que há moradores dispostos a bancar um estudo urbanístico.

A empresa idealizadora do condomínio –que hoje tem 75 residenciais em 20 Estados e mais 24 em obras– diz que as ruas dão conta do recado. “Quando nossa empresa concebeu o empreendimento, a alameda Rio Negro já tinha o mesmo tamanho que tem hoje. Foi visionário”, afirma Fábio Valle, diretor de marketing e vendas da Alphaville Urbanismo. A via é a mesma que recebeu o casal José Tibúrcio e Glória em 1976. Hoje, ela tem de escoar 155 mil pessoas por dia.

No mês passado, a Prefeitura de Barueri (PMDB) proibiu caminhões nas cercanias dos condomínios. “Melhorou, mas ainda levo mais de meia hora para chegar ao clube, a 2 km de casa”, diz Paulo Buaini, 47.

A **são paulo** levou 30 minutos para percorrer 3 km da Rio Negro em uma tarde de segunda-feira. A velocidade média desenvolvida, de 6 km/h, é menor do que a da rota mais lenta de São Paulo. Formada pelas ruas Cardeal Arcoverde e Teodoro Sampaio, em Pinheiros, ela teve média de 8,3 km/h em 2010, segundo a CET. ▶

## VIVER EM ALPHAVILLE

### É UM INFERNO

#### Trânsito

Nas horas de pico, as vias da região, projetadas há mais de 30 anos, se entopem de carros. O problema continuou mesmo após caminhões terem sido proibidos em outubro

#### Acessibilidade

Não existe transporte público dentro dos condomínios. Também não há calçada em alguns trechos. Pedestres têm de andar perto de automóveis

#### Infraestrutura

Moradores dos condomínios dizem que faltam água e/ou luz ao menos uma vez por semana. O esgoto de alguns residenciais não é tratado

### É UM PARAÍSO

#### Serviços

Há seis vezes mais escolas de inglês per capita do que na capital. Restaurantes e lanchonetes também são mais abundantes

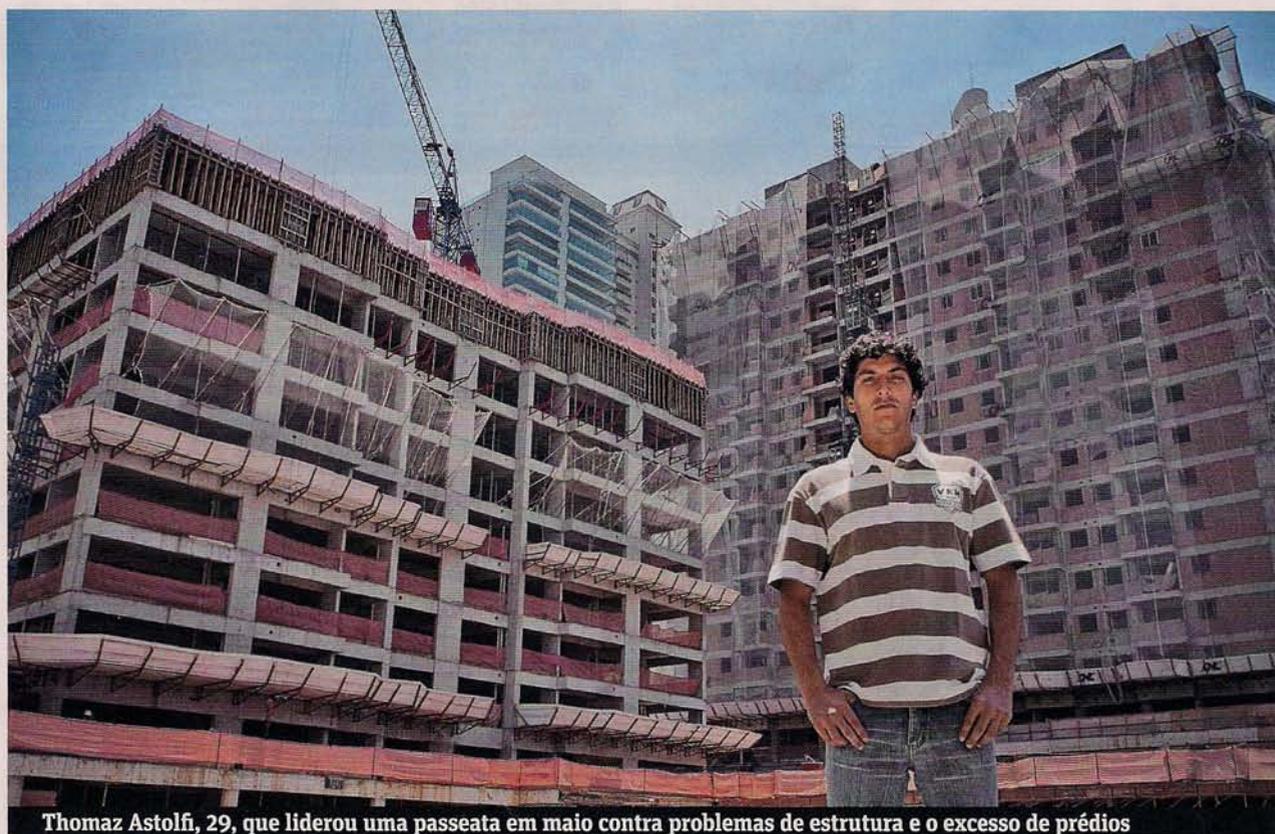
#### Segurança

No ano passado, houve 696 ocorrências nos residenciais, entre acidentes de trânsito, roubos, furtos e resgate de doentes. Foram menos de dois casos por dia, numa população de 48 mil pessoas

#### Preço

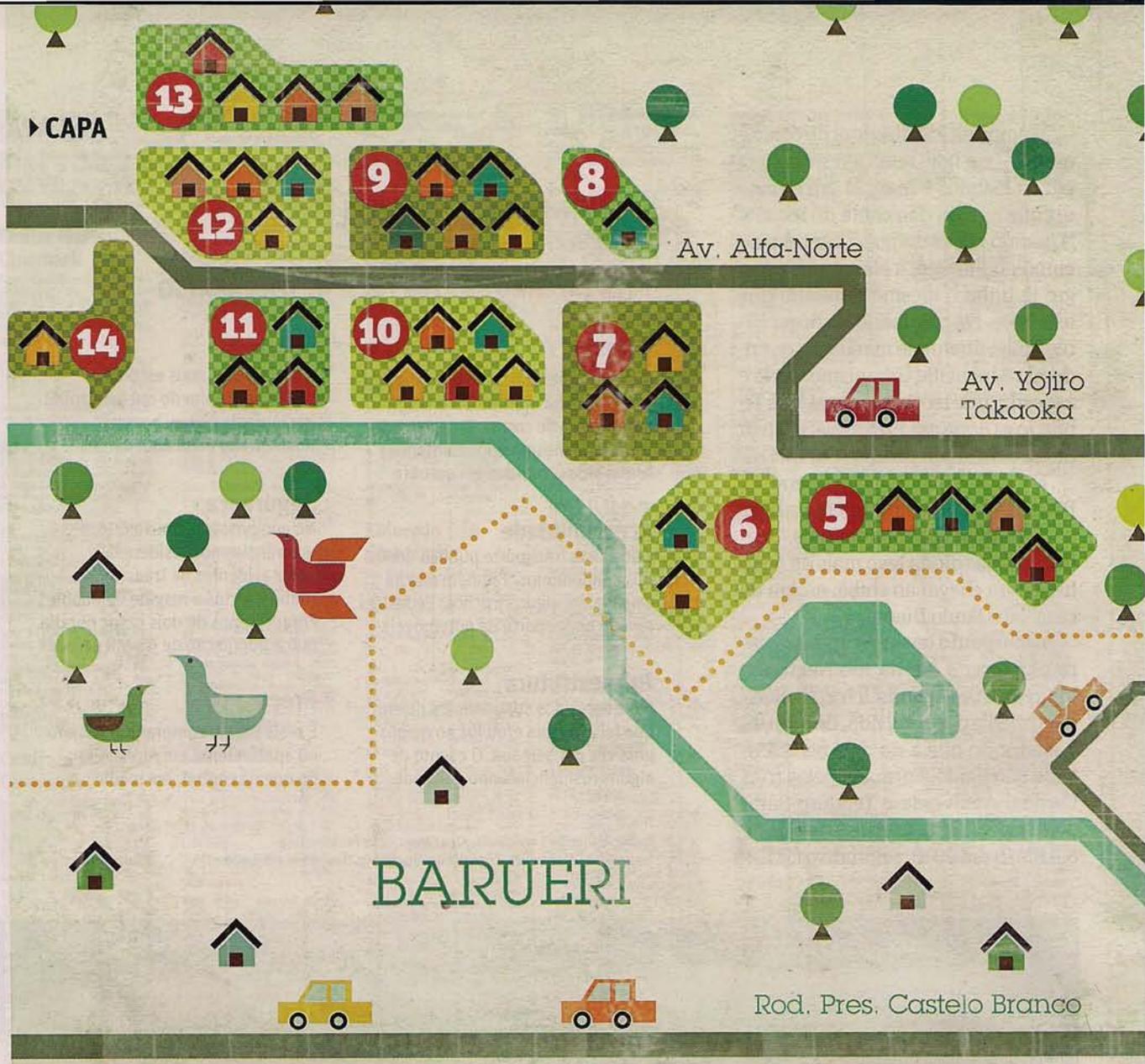
É mais barato comprar um terreno ou apartamento em Alphaville do que na capital, em média

Fonte: Alphaville Engenharia, Area (Associação Residencial e Empresarial Alphaville), Cognatis Geomarketing, Geoimóvel e moradores



Thomaz Astolfi, 29, que liderou uma passeata em maio contra problemas de estrutura e o excesso de prédios

Isadora Brant/Folhapress



## LEGENDA

- 1** Condomínio Alphaville 0
- 2** Condomínio Alphaville 1
- 3** Alphaville Comercial
- 4** Condomínio Alphaville 2
- 5** Condomínio Alphaville 3
- 6** Condomínio Alphaville 4
- 7** Condomínio Alphaville 5
- 8** Condomínio Alphaville 8
- 9** Condomínio Alphaville 9
- 10** Condomínio Alphaville 6
- 11** Condomínio Alphaville 12
- 12** Condomínio Alphaville 11
- 13** Condomínio Alphaville 10
- 14** Alphaville Burle Marx

## ISTO É ALPHAVILLE

**30** condomínios\*

**48** mil moradores

**155** mil pessoas circulando por dia

**Famílias com renda inferior a R\$ 1.000 mensais**

São Paulo **12,1%**

Alphaville **3,2%**

**Média de moradores por casa**

São Paulo **3,24**

Alphaville **2,65**

**Famílias com renda superior a R\$ 11 mil mensais**

São Paulo **16,7%**

Alphaville **76,3%**



Ilustração Graphorama

**Escritórios vagos**

São Paulo **0,8%**  
 Alphaville **27,6%**

**Preço do m<sup>2</sup> em prédio residencial (2011)**

São Paulo **R\$ 6.042**  
 Alphaville **R\$ 5.124**

**LUXO PER CAPITA** Para cada 10 mil habitantes

**Escolas de idiomas**

São Paulo **1,14**  
 Alphaville **7,36**

**Lanchonetes**

São Paulo **0,83**  
 Alphaville **6,73**

**Academias**

São Paulo **0,99**  
 Alphaville **3,15**

**ORÇAMENTO DE 2011**

Barueri **R\$ 1,59 bilhão**  
 Santana do Parnaíba **R\$ 419 milhões**  
 São Paulo **R\$ 35,6 bilhões**

**IPTU** Casa com 350 m<sup>2</sup> de área útil

Pacaembu, São Paulo **R\$ 5.818,41**  
 Alphaville 4 **R\$ 7.000**

**Fontes:** Colliers International Brasil, Geoimóvel, Cognatis Geomarketing e prefeituras.  
 \* Inclui Alphavilles (13), Tamborés (11), AlphaSítio, Melville, AlphaConde, AlphaPlus e Genesis (2)



Rotatória da al. Rio Negro com al. Mamoré, onde foi instalado um dos primeiros semáforos da região

## “Chamavam Alphaville de fim do mundo. Agora, está virando o Terceiro Mundo”

KÁTIA PEUCKERT, psicóloga

A Prefeitura de Santana de Parnaíba (DEM) disse em nota que “continuará promovendo intervenções estruturais nas pistas, como o alargamento pontual de faixas de rolamento”. A de Barueri afirmou que irá ampliar a rotatória onde foi colocado o primeiro semáforo e prometeu outras mudanças até o fim deste ano.

### “Terceiro mundo”

Mas o trânsito não é o único inimigo do “alphavilleano”. A psicóloga e “life coach” Kátia Peuckert já morou em três condomínios diferentes e diz que falta água “a cada dois dias” na sua casa, de cinco quartos.

“É fácil perceber: a fonte onde meu gato bebe é alimentada só pela água da rua. Assim que acaba, eu noto.”

O dono de um café local, que não quis se identificar, conta que houve um dia, em outubro, em que não pôde servir expressos. “Faltou água por 48 horas seguidas.”

“Isso acontece desde que eu vim para cá, nos anos 1980. Nessa época, tinha gente que chamava Alphaville de fim do mundo. Agora, está virando Terceiro Mundo”, reclama Kátia.

“Tirando que nem tratamento de esgoto as mansões têm”, conta a médica Caroline Colzani, 52, também moradora. Alguns dos condomínios usam fossa. Outros, coletores que não levam para estação de tratamento. A Sabesp afirma estar investindo R\$ 739,4 milhões em um projeto de coleta e tratamento de esgoto da região.

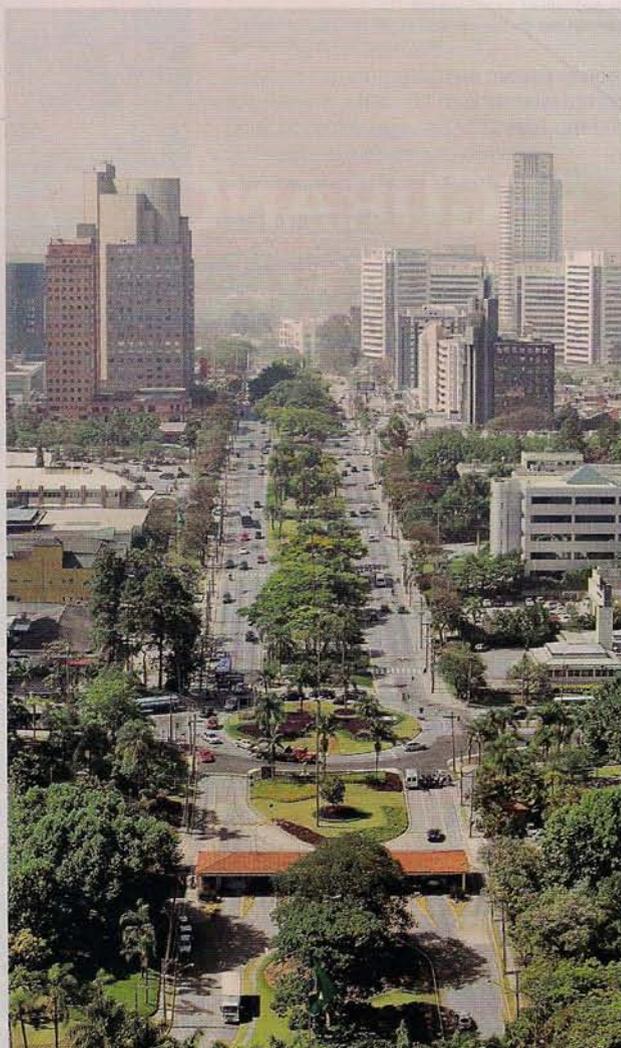
“Não somos um movimento elitista”, diz Astolfi. “Somos pessoas que compraram um estilo de vida que não existe mais, de calma, de natureza. Se continuar do jeito que está, Alphaville em breve será pior do que São Paulo.” ▶

## REGIÃO CRESCERÁ AINDA MAIS, DIZEM EMPRESÁRIOS

Os moradores acham que Alphaville está saturado de condomínios e prédios. O mercado imobiliário discorda. “Há planos, sim, de fazer novos residenciais”, diz Fabio Valle, da Alphaville Urbanismo. Segundo a Geoimóvel, empresa de pesquisa imobiliária, somente neste ano foram 11 lançamentos de prédios residenciais ali. Além disso, a região em breve deve receber o que se propagandeia como “a primeira cidade de negócios” do país: um canteiro de obras de R\$ 3 bilhões e 250 mil m<sup>2</sup> de laje, o equivalente a 25 quarteirões. O empreendimento fica a sete quilômetros dos residenciais, próximo à rodovia Castello Branco. A Allta Desenvolvimento Imobiliário pretende construir nesse complexo hotel, centro de convenções, shopping center e nove torres de escritórios.



Divulgação



Joel Silva/Folhapress

Alameda Rio Negro, principal via da região, em dois momentos: nos anos 1970 (à esq.) e na semana passada

## Emancipação

A solução para alguns dos manifestantes estava escrita numa faixa: “Emancipação de Alphaville!”. O cartaz expressa a vontade de romper com as prefeituras de Santana de Parnaíba e de Barueri e fundar uma nova cidade, o município de Alphaville.

“O ideal mesmo seria a emancipação”, afirma o morador Francisco Meyen, 58, que diz sofrer diariamente com a oscilação da rede elétrica. “Trabalho em casa, com monitoramento aéreo. Preciso ter um equipamento ligado 24 horas. Mas não há um dia em que não falte luz.” ►

## ALPHAVILLE SEGUE MODELO EUROPEU, DIZ ARQUITETA

Para entender a verticalização pela qual Alphaville passa, é preciso analisar antes a sua formação, explica Nádia Somekh, arquiteta e professora do Mackenzie. Segundo ela, o bairro segue, em parte, o modelo desenvolvido em cidades inglesas e francesas no século 20. “As ‘ville nouvelles’, na França, foram criadas como alternativas para desafogar Paris, mas com a diferença de uma boa estrutura de transporte coletivo servindo quem se mudava para esses locais. Sem a infraestrutura de ligação necessária

com São Paulo, Alphaville se constituiu como uma nova cidade, reproduzindo o padrão da metrópole, com a conseqüente verticalização.” O alívio para os problemas de Alphaville passa por planejamento, aponta Somekh. “O fato de o bairro ter crescido e criado novas atividades é positivo, pois permite a diminuição dos deslocamentos. Mas Alphaville precisa ser pensado dentro de uma perspectiva metropolitana, integrado a São Paulo e às cidades do entorno. O transporte coletivo é o que estrutura isso.”



Isadora Brant/Folhapress

A psicóloga e "life coach" Kátia Peuckert, que se queixa da frequente falta de água

No começo deste mês, houve o segundo protesto da história dos residenciais. Dessa vez, moradores amarraram fitas, lenços e toalhas brancas nas antenas dos seus carros. O foco era "demonstrar a insatisfação com o crescimento avassalador e desplanejado de Alphaville", lê-se no grupo on-line.

E a comoção não vai parar. Para 2013, o grupo planeja um jornal que dê voz às suas queixas. Cogitam chamá-lo de "Independent". Mas juram que não tem a ver com a independência política. "Eu gosto desse nome porque soa chique e sério ao mesmo tempo", diz a moradora Alva Borelli, 34. ★



Veja vídeo da TV Folha em [www.folha.com/no1004698](http://www.folha.com/no1004698)



**OPINE:** Você acha que Alphaville deveria virar uma cidade? Escreva para [saopaulo@grupofolha.com.br](mailto:saopaulo@grupofolha.com.br)

INSIDE PAD

FOTOS DO LOCAL

Lotes a partir de 1.000m<sup>2</sup>




FOTOS DO LOCAL

## Residencial Fazenda São Silvano

Um local onde a paisagem e o clima são raros.

Metade dos lotes vendidos.  
Transferência da escritura imediata.  
Condomínio concluído.




FOTOS DO LOCAL



**LRC**  
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO

Fone: 11 3758 4551

[www.fazendasaosilvano.com.br](http://www.fazendasaosilvano.com.br)