

Impactos socioambientais e fragmentação Urbana dos loteamentos fechados *Alphaville*¹

Cláudio Luiz Zanotelli²

clzanotelli@yahoo.com.br

Francismar Cunha Ferreira³

Francismar.Cunha@gmail.com

Resumo: Realizou-se um levantamento dos empreendimentos de Alphaville Urbanismo S/A no Brasil a fim de entender como e porque esta empresa passou a produzir “bairros sob controle” a partir de aspectos particulares que se inscrevem em um modelo de cidade apartada. Para ilustrar nosso propósito realizamos um estudo de caso dos impactos socioambientais e sobre os sítios arqueológicos do *Alphaville Jacuhy* localizado em Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória.

Palavras chave: Espaço urbano; condomínios/loteamentos fechados; Alphaville; sítios arqueológicos; impactos ambientais.

¹ O presente trabalho é fruto de pesquisas desenvolvidas em 2011 e 2012. Para maiores informações sobre o estudo dos condomínios e loteamentos fechados em Serra ver ZANOTELLI, C.L., FERREIRA, F.C., ANTÔNIO, L.M. e SILVA, B. (2012b).

² Graduado em Planejamento do Território e Urbanismo - Université de Paris X, Nanterre (1988), mestre em Geografia e Prática do Desenvolvimento no Terceiro Mundo - Université de Paris X, Nanterre (1993) e doutor em Geografia Humana, Econômica e Regional - Université de Paris X, Nanterre (1998). Professor Associado da Universidade Federal do Espírito Santo e Coordenador do Mestrado em Geografia da UFES.

³ Licenciatura Plena em Geografia pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES.

1 - Introdução

Nossa problemática é a de entender como um fenômeno de amplitude nacional (disseminação dos condomínios fechados *Alphaville*) produz rebatimentos na escala local. Para isso, realizou-se um levantamento dos empreendimentos realizados pela Alphaville Urbanismo S/A no Brasil. Essa empresa pertence ao grupo Gafisa S/A que engloba ainda as construtoras Tenda e Cipesa. Buscamos entender de maneira geral como e porque essa empresa passou a produzir “bairros” sob controle, supostamente autárquicos, por todo o país a partir das estratégias e práticas de incorporação particulares.

Inicialmente, computamos os dados gerais sobre todos os Alphavilles do Brasil no site da empresa Alphaville Urbanismo S/A. Analisamos o valor e a área de 687 lotes dos 50 empreendimentos à venda. Esses dados foram sistematizados em forma de tabelas e gráficos e em mapas. Além disso, realizamos um levantamento acerca de estudos sobre os Alphavilles do Brasil, a fim de realizar comparações com o caso de Serra.

Em seguida, nos centramos sobre os aspectos locais do empreendimento no município de Serra na Região Metropolitana de Vitória. Nos interrogamos acerca dos impactos ambientais ocasionados pela implantação do empreendimento, uma vez que o mesmo se encontra em uma área ambientalmente fragil, onde predominam planícies litorâneas suscetíveis a alagamentos e tabuleiros costeiros, apresentando vegetação composta originalmente por mangue, restinga e Mata Atlântica.

Analisaremos, por outro lado, mais profundamente, um aspecto particular do loteamento Alphaville Jacuhy: os impactos sobre sítios arqueológicos. Aldeias indígenas e fazendas Jesuítas deixaram ali vestígios culturais significativos em

um ambiente de depósitos sedimentares de origem fluvial e marinha. Para cumprir com este objetivo consultamos seis relatórios técnicos que o empreendimento apresentou ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Um relatório apresenta os aspectos gerais da arqueologia do local a partir dos trabalhos de prospecção da área, dois relatórios tratam do salvamento e monitoramento do material, dois de análises laboratoriais e um de monitoramento dos sítios que não foram recuperados. Após essa etapa, buscamos informações sobre ocorrências arqueológicas no entorno do empreendimento, a fim de verificar as características e as dimensões do chamado “complexo arqueológico” da região. Para isto consultamos revistas e textos sobre a arqueologia do Espírito Santo, além de documentos e registros de diversos sítios arqueológicos da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). A etapa seguinte consistiu na sistematização dessas informações e na elaboração de mapas arqueológicos da área do loteamento e da região.

Por fim, apontamos alguns aspectos da relação ambivalente entre o empreendimento e os órgãos públicos responsáveis por sua aprovação, pois os interesses empresariais de Alphaville, associados aos proprietários fundiários da área onde ele se instalou, primam sobre os interesses coletivos e assim tem-se como resultado uma relação ambígua com a legislação urbanística e ambiental. Situação que pode ser, preservando as devidas particularidades das diferentes regiões brasileiras, extrapolada para outros sítios onde se implantou o Alphaville.

2 – A expansão da cidade por meio de condomínios

As cidades, em geral, estão passando por um processo de reestruturação socioespacial proporcionada pelo mercado imobiliário via promoção de condomínios e loteamentos fechados. Esses *gated communities*, segundo

Caldeira (2000), se caracterizam por serem espaços privados, fechados por muros, contando com um forte esquema de segurança e sua principal justificativa é o discurso generalizado de insegurança na cidade. Segundo Souza (2005), os condomínios e os loteamentos fechados se apresentam como sendo um espaço de escapismo de um cotidiano urbano dito violento, informal, ambientalmente deteriorado, e que proporcionariam exclusividade, lazer e segurança para os residentes. De maneira geral, essas construções são novas mercadorias imobiliárias que vêm conformando uma nova divisão social do espaço, que via produção residencial proporciona por um lado à autossegregação, e, concomitantemente, impõe a segregação no espaço.

Os condomínios fechados, para além de suas características próprias ligadas aos discursos dominantes do “melhor viver”, do “viver em comunidade” – expressões que não correspondem, via de regra, às práticas sociais realmente existentes nos condomínios (Cf. ZANOTELLI et al, 2012b) - se inscrevem num processo mais amplo de redefinição da paisagem urbana, contribuindo para a reorganização do espaço urbano muitas vezes priorizando a produção da cidade como um negócio para o setor imobiliário, bem como para os donos das terras nas franjas e nos perímetros urbanos (ZANOTELLI et al, 2013). Desta forma, em muitos lugares, as empresas do setor imobiliário vêm assumindo a direção do processo urbano e da construção da cidade (MARICATO, 2011), colonizando espaços até, então, periféricos.

Os condomínios fechados no Brasil surgiram por volta da década de 1970, notadamente em São Paulo, entretanto, nas duas últimas décadas, esse fenômeno se disseminou pelas cidades brasileiras. No Espírito Santo principalmente no município de Serra, este fenômeno é muito recente, data dos anos 2000. Somente entre os anos de 2001 a 2009, o município de Serra tinha

um número de 156⁴ empreendimentos de natureza fechada distribuídos em diferentes bairros, majoritariamente verticais e destinados a categorias sociais as mais diversas. O que nos interessa mais de perto neste artigo é o loteamento fechado Alphaville o “condomínio” de mais alto padrão no município.

Estes números são significativos em função, sobretudo, das características ainda relativamente periféricas de Serra como lugar de expansão das construções imobiliárias deste tipo até o fim dos anos 1990. Tal processo ocorreu devido, por um lado, a uma relativa disponibilidade de terras no município e uma conseqüente rarefação dos espaços construtíveis em Vitória e na região de extensão da mancha urbana da capital (Praia da Costa e orla do município de Vila Velha), e, por outro lado, em função do advento, no município, de grandes empresas nacionais e internacionais do setor imobiliário. Esta proliferação, de resto constatada em todo o país, encontra sua fonte, de maneira geral, na relativa disponibilidade de créditos, bem como na flexibilização dos critérios de renda familiar e dos prazos de pagamento nos financiamentos dos imóveis pelo setor bancário (SHIMBO, 2011). O mercado foi ainda mais aquecido a partir de 2009 com o lançamento pelo governo federal do programa de acesso à propriedade imobiliária, *Minha Casa Minha Vida*.

Grandes empresas do setor imobiliário passaram a investir seus capitais em Serra, e esses investimentos ocorreram por meio de diversos mecanismos, sendo um dos mais comuns, a associação de empresas de outros estados com empresas locais: a empresa Cyrela Brazil Realty S/A de São Paulo, que se associou com a capixaba Construtora Morar, a Alphaville S/A também paulista que se associou com a Jacuhy Empreendimentos Imobiliários e etc. Estas associações fazem com que as empresas de outros estados tenham mais

⁴ Número de empreendimentos em estágio de construção, entregues, lançamentos e aprovado e/ou em análise pela Prefeitura de Serra (PMS).

facilidades de aprovar seus projetos e de conseguir áreas para a construção, uma vez que as empresas capixabas já conhecem o mercado de terras e o mercado imobiliário local, quando não são elas mesmas emanações dos próprios proprietários de terras.

2.1 - A proliferação de Alphavilles

A Alphaville é uma empresa que surgiu em 1973 na cidade de Barueri no estado de São Paulo, com o propósito de empreender loteamentos voltados ao setor de indústrias ditas não-poluentes e escritórios. Com a chegada de grandes empresas no loteamento, ocorreu uma demanda por moradia na região, assim, em 1975, a Alphaville lançou os primeiros lotes destinados à construção de residências. Com o decorrer dos anos, Alphaville na região de Barueri e de Santana do Parnaíba se tornou um complexo condominial formado por 15 condomínios (SOUZA, 2005), ocupando uma área com mais três milhões de metros quadrados. Contudo, segundo Santos (2003), este complexo está parcialmente localizado sobre terras da União, pertencentes ao patrimônio público.

Em 1995, foi criada a Alphaville Urbanismo S/A. e com isso a empresa modificou seu perfil e lançou o primeiro empreendimento, na região de Campinas, fora de Barueri e de Santana do Parnaíba e, a partir de então, a Alphaville Urbanismo se difundiu pelo Brasil. Atualmente a empresa possui empreendimentos em 20 estados, sendo que em alguns há mais de um empreendimento. No mapa 01 é possível visualizar a difusão de Alphavilles pelo Brasil, bem como a concentração dos mesmos por estados.

acesso, localização, características físicas da área (solo, relevo, vegetação e hidrografia) e, finalmente, condições de mercado. Nota-se que a empresa busca áreas que possuam algum atributo que faça com que o preço do terreno seja diferenciado, seja pela localização, seja pelas “amenidades” proporcionadas pelos aspectos paisagísticos.

Essa maneira de incorporação realizada pela Alphaville Urbanismo S.A em vários estados do país é, por um lado, consequência de uma demanda crescente de categorias sociais pertencentes às classes médias superiores e categorias dominantes da sociedade (profissionais liberais, quadros dirigentes de empresas, funcionários proeminentes do setor público, etc.) e, por outro lado, como sendo consequência de um processo de busca de novos ganhos, onde o capital acumulado a partir de uma atividade realizada em uma determinada região necessita de novos lugares para ser reinvestido (HARVEY, 2011). A empresa busca investir o excedente de capital adquirido inicialmente na grande São Paulo e/ou os capitais captados na bolsa de valores em outras regiões onde se encontra algum recurso diferencial que permita extrair um novo excedente de capital. Esse movimento é necessário por basicamente dois motivos: o primeiro, devido às leis coercitivas da concorrência, onde a empresa necessita de reinvestir em novos ativos para prosseguir sendo uma empresa competitiva (HARVEY, 2011); o segundo motivo é que o mercado imobiliário financeirizado necessita remunerar seus acionistas.

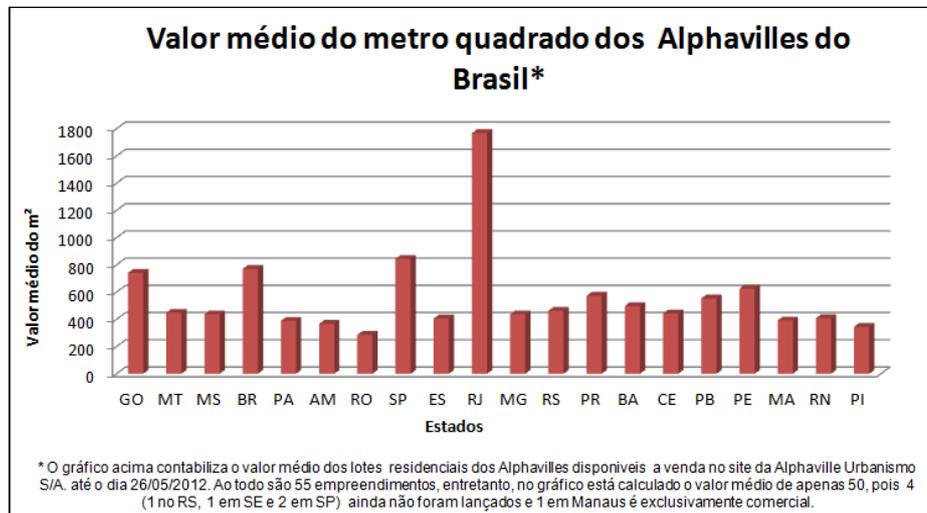
De maneira geral, os loteamentos promovidos pela Alphaville Urbanismo S.A se localizam em áreas periféricas com uma qualidade ambiental e paisagística relevantes. Nestas áreas a empresa investe na construção da infraestrutura do loteamento o que conseqüentemente promove a valorização dos lotes e da região. Assim, o espaço vem se (re)produzindo não por uma orientação pública com finalidade de cumprir a função social da propriedade, como está previsto no artigo 182 da Constituição brasileira, mas segundo a lógica do

mercado, onde a propriedade fundiária e o capital imobiliário fomentam a desigualdade social e urbana. (MARICATO, 2011).

A valorização dessas novas localizações proporcionadas pelos loteamentos da Alphaville pode ser destacada quando se analisa o valor do metro quadrado desses empreendimentos que, mesmos situados predominantemente em regiões ditas periféricas nos aglomerados urbanos, possuem um elevado valor. Esse processo pode ser visualizado no gráfico 01 que revela o valor médio do metro quadrado dos terrenos vendidos pelos Alphavilles no Brasil. Os valores dos terrenos são em geral bem superiores aos valores de terrenos vendidos nas áreas adjacentes aos empreendimentos, muitas vezes, como no caso de Serra, antigas fazendas que foram incorporadas ao perímetro urbano, mas que estão fora do eixo da mancha urbana.

O Alphaville se configura como um loteamento fechado, chamado erroneamente de condomínio, pois somente vende terrenos equipados e com infraestrutura onde os futuros habitantes construirão suas casas segundo determinados padrões. Neste aspecto os loteamentos não respeitam a legislação federal com validade até esta data (Lei no.6.766 de 2009) que proíbe o fechamento dos perímetros dos loteamentos. Mas, em diversos municípios, como no caso de Serra, se votou na câmara municipal uma “lei de muros” que permite, de maneira totalmente contrária à legislação federal, que loteamentos sejam cercados (lei municipal 3.201/2008). Assim, legitima-se a fechamento destes loteamentos que se vendem como condomínios.

Gráfico 01: Valor médio do metro quadrado dos terrenos dos Alphavilles no Brasil - 2012



Fonte: <http://www.alphaville.com.br/> e sites das empresas de vendas de lotes dos Alphavilles

Para conseguir vender seus lotes, a Alphaville Urbanismo S.A usa como marketing o que eles chamam de “conceito Alphaville”. Este *conceito*, segundo a empresa, engloba procedimentos norteadores que tem por finalidade oferecer “altos padrões de qualidade de vida em empreendimentos planejados que integram lazer, moradia, educação, serviços com segurança e contato com a natureza”.

A noção de “conceito” da empresa pode ser criticada por meio das análises de Barthes (1993). Barthes expõe o que seria o *conceito* na ordem discursiva a partir de estudos de mitos produzidos pela sociedade contemporânea por meio da análise das imagens e de discursos intencionalmente ou não manipulados. O *conceito* para Barthes (1993) corresponde à intencionalidade de um determinado mito que visa dar dos fatos uma perspectiva edulcorada e naturalizada. O *conceito* visa, então, no sentido das propagandas de Alphaville, naturalizar a história dos interesses imobiliários que ficam encobertos pela venda de um “estilo”. Assim, Alphaville se apresenta como uma marca, uma moda, um “modo de vida” fabricado, que se coloca como

fazendo parte da normalidade instituída. Como se fosse normal desde sempre produzir enclaves territoriais em série e excludentes, objetivando criar uma “nova cidade”. O *conceito* Alphaville, nada mais é que um discurso sobre uma pretensa qualidade de vida que prioriza o que é de natureza privada.

O *conceito* Alphaville pode ser desconstruído quando se analisa algumas contradições entre o proposto pela empresa (lugares com belas paisagens, natureza, segurança, etc.) com o que acontece de fato nos loteamentos. Em efeito, Alphaville destaca uma preocupação com a preservação do meio ambiente, entretanto, verifica-se em alguns lugares do país que os loteamentos vêm trazendo impactos ambientais significativos. Assim, o Alphaville Granja Viana no estado de São Paulo teve o pedido de suspensão das obras solicitado pelo Instituto Brasileiro de Proteção Ambiental, pois a construção do loteamento estava desmatando uma vegetação nativa às margens da Rodovia Raposo Tavares, entretanto, em função de uma decisão judicial, as obras foram prosseguidas⁵. Em Nova Lima na região metropolitana de Belo Horizonte o loteamento Lagoa dos Ingleses, segundo a Associação Mineira de Defesa do Ambiente (Amda), não apresentou estudos de impactos ambientais suficientes e ainda não cumpriu alguns condicionantes determinados pela associação⁶. Além disso, o Alphaville Jundiaí ocasionará em sua área de influência direta impactos em uma área de 8,68 hectares de vegetação secundária nos estágios inicial e médio de regeneração, mais 0,81 hectares de APP para implantação de rede de esgoto, sistema viário e sistema de drenagem.⁷ Igualmente, o Alphaville Jacuhy no Espírito Santo também pode ser destacado pelos seus impactos ambientais e não respeito à legislação ambiental como pode se constatar no que segue.

⁵ Para maiores informações acerca do pedido de embargo das obras do Alphaville Granja Viana ver o site: <http://www.zap.com.br/revista/imoveis/ultimas-noticias/justica-mantem-construcao-de-condominio-de-luxo-em-area-de-mata-atlantica-em-sp-20090921/>.

⁶ Para maiores informações ver o site: <http://notes.abcp.org.br:8080/Producao/clipp/clipp.nsf/59dac160bc7df2ba03256aef00407549/2e8f6d107a16a7c383256e8c004fd8d4?OpenDocument>.

⁷ Para maiores informações sobre os impactos do Alphaville Jundiaí, ver o site: <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/7275314/dosp-executivo-caderno-1-07-08-2010-pg-51>.

2.2 - O Alphaville Jacuhy em Serra

No município de Serra, a empresa Alphaville Urbanismo S/A iniciou o empreendimento em 2006. O loteamento Alphaville Jacuhy ocupa uma área de 244,6 hectares, divididos em 1.903 lotes residenciais, 106 comerciais e 21 empresariais (RIMA de Alphaville Jacuhy, 2006). Os lotes residenciais apresentam dimensões entre 460 a 735 metros quadrados cada, sendo que, o valor médio do metro quadrado era, em 2012, de aproximadamente R\$ 410,00. Atualmente, já foram lançados 1.277 lotes, entre residenciais, comerciais e empresariais. Esses lotes correspondem às fases 1, 2 e 3 e (cf. mapa 03). Cada fase possui uma portaria, logo cada uma funciona como um condomínio diferente que se tem dentro dos muros do loteamento, entretanto, o clube do empreendimento é de uso da Associação Alphaville que engloba os residenciais de todas as fases.

Dos lotes residenciais lançados segundo um corretor, em 2012, aproximadamente 85% já haviam sido vendidos e 55% dos lotes empresariais e comerciais já haviam sido comercializados. Nenhum serviço comercial ou empresarial está sendo construído ainda. Entretanto, em 2012 já existiam 26 casas⁸ em construção e uma pronta com morador. Atualmente quase todo projeto já foi lançado, resta apenas a fase 4 (Cf. mapa 03 a área de futuras instalações) que ainda está em tramitação na PMS (Prefeitura Municipal de Serra) e PMV (Prefeitura Municipal de Vitória).

A aprovação do loteamento nos interroga sobre a estrita observância da legislação vigente em nível federal e estadual. Depois de ter aprovado a lei que autoriza o fechamento do loteamento, a municipalidade adotou uma lei

⁸ Em geral as casas devem possuir no mínimo 150 metros quadrados, com recuo frontal de 5m, lateral 1,5m e de fundo de 3 m. A altura máxima permitida é de 11 metros com a caixa de água. Caso alguma construção não respeite as normas, a Associação Alphaville pode embargar a obra.

municipal de número 3.592 de 2010 que autoriza o poder executivo municipal a conceder o direito real de uso de imóveis do município à associação Alphaville Jacuhy. Tornando, deste modo, legítimo o cercamento de vias públicas, áreas verdes e praças. Tal lei permite que os 35% da área do loteamento doado para a PMS em cumprimento da lei federal de parcelamento do solo (6.766/79) seja cercado, deixando seu uso restrito unicamente aos futuros residentes de Alphaville.

Conforme anunciado anteriormente, a área de inserção do loteamento apresenta algumas particularidades por ser uma área de manguezal e de alagados e ainda apresentar ocorrências arqueológicas. Nesta direção, segundo a lei estadual 7.943/2004, que rege o parcelamento do solo, não se permite o parcelamento em área de alagado, em terrenos de mangue e em áreas de sítios arqueológicos, antes de um parecer favorável do órgão estadual responsável, no caso o Instituto Estadual de Meio Ambiente (IEMA). Segundo um servidor da secretaria de meio ambiente da PMV por causa dessas circunstâncias, o IEMA teria sido responsável pela avaliação dos impactos do empreendimento, entretanto, o IEMA se pronunciou por meio de um parecer que não teve participação no processo de licenciamento ambiental do empreendimento e que a PMS estava sendo responsável pela tramitação.

Por outro lado, provavelmente haverá, igualmente, no loteamento, uma provável modificação do conceito de estação ecológica (lei federal 6.902/1981) promovido pela PMV (Prefeitura Municipal de Vitória), uma vez que para a construção do acesso náutico ao loteamento pela Baía de Vitória, será necessário realizar uma dragagem em uma área de estação ecológica, prática que é incompatível com a lei que rege esta última.

Nota-se a inexistência de uma política articulada entre as municipalidades e o Estado, e que a aprovação do Alphaville Jacuhy vem sendo feita graças ao não respeito de legislações específicas.

Para além do parcelamento do solo, o empreendimento apresenta outras ambiguidades em seu processo de aprovação que consistem na flexibilização da legislação ambiental quando se analisa os impactos causados por obras de aterro e terraplanagem nos sítios arqueológicos registrados na área do loteamento. Em efeito, aldeias indígenas e fazendas jesuítas existiram no passado naquela localidade, cujo meio-ambiente tem depósitos sedimentares de origem fluvial e marinha que permitiram a formação de grande quantidade de sambaquis.

A região do entorno da Baía de Vitória é onde se encontram os principais sítios arqueológicos do tipo sambaquis do Espírito Santo (PEROTA, 1979). Também nesta região encontram-se sítios cerâmicos da tradição Aratu que compreende sítios arqueológicos encontrados na faixa litorânea que se estende desde a Baía de Vitória até a foz do rio São Francisco (PEROTA, 1971).

Os primeiros estudos realizados na região foram feitos por pesquisadores amadores com formação em áreas médicas, biológicas, geológicas, por curiosos e colecionadores. Alguns publicaram trabalhos sobre sambaquis e sítios cerâmicos tupis (COSTA, 2011).

Dentre os trabalhos produzidos pelos pesquisadores amadores, destaca-se aquele desenvolvido pelo dentista Ernesto Salles Cunha (1959) que se interessou pelos estudos da população sambaquiana, em particular aqueles odontomaxilares dos esqueletos encontrados em sambaquis. Salles Cunha (1959) registrou em uma área da região com menos de nove quilômetros quadrados a

ocorrência de quatorze sambaquis, sendo que 10 desses se aglomeram em uma área com menos de um quilometro quadrado, e desses, seis apresentam elevação superior a 1,5 metros.

Essa grande quantidade de sambaquis pode ser justificada pelo fato de no passado o Espírito Santo ter tido uma grande população indígena que além de se deslocar por todo o território do estado, ocupava os vales dos rios e principalmente as regiões litorâneas porque aí tinha uma maior disponibilidade de alimentos que o mar e, principalmente, os mangues propiciavam (PEROTA, 1979).

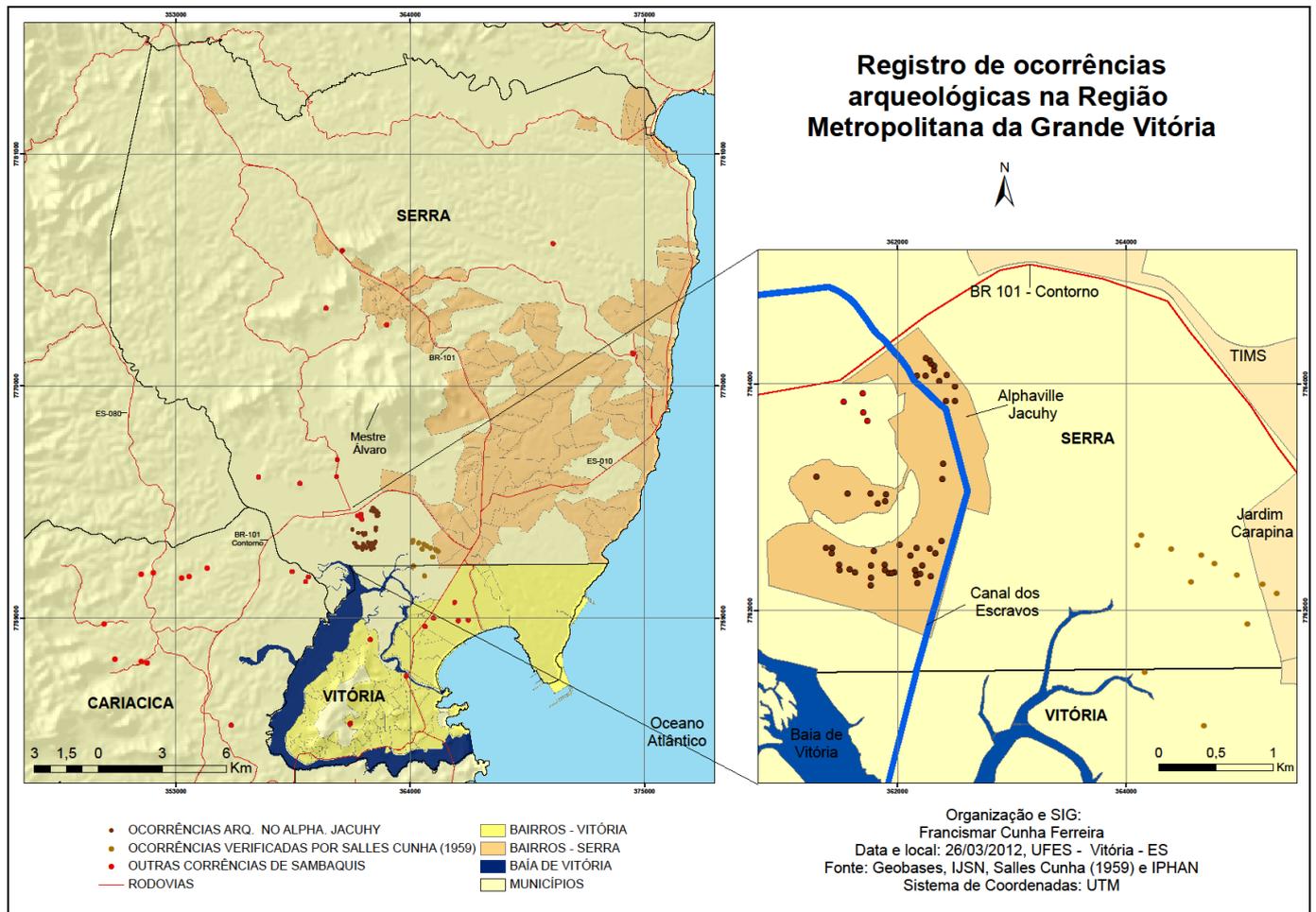
Os sambaquis (palavra que em Tupi significa monte de conchas) podem ser definidos como formação com acúmulo de moluscos marinhos, fluviais ou terrestres, de ossos humanos e de objetos do homem pré-histórico encontrados na costa ou pouco afastado dela (GUERRA, 1994). Nos sambaquis, podem ser encontrados vestígios de culturas pescadoras e coletoras que viveram entre 6.000 anos atrás e o primeiro milênio da era cristã, tais como utensílios, armas, ferramentas, restos alimentares, sepultamentos humanos e etc. (LIMA, 2000). No Brasil a ocorrência de sambaquis é mais frequente na faixa litorânea que se estende desde o Rio Grande do Sul até a Baía de Todos os Santos na Bahia. Além disso, cabe destacar que os estudos sobre os sambaquis são importantes uma vez que, por meio deles, pode-se encontrar além de vestígios culturais pré-históricos, valiosas informações geomorfológicas, botânicas, zoológicas e ainda permitem reconstituir os ambientes primitivos (PEROTA, 1979). Assim, por meio de estudos sobre um sambaqui (Sitio Areal) localizado nas proximidades do Alphaville Jacuhy, ao norte da baía de Vitória, o arqueólogo Celso Perota (2007) conseguiu identificar dados sobre uma transgressão e posteriormente de uma regressão marinha. Sobre esse sítio Perota (2007) diz:

ZANOTELLI, Cláudio Luiz & FERREIRA, Francismar Cunha. “Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville”. In: *SINAIS - Revista Eletrônica. Ciências Sociais*. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

[...] A população (indígena) que iniciou a construção do sítio chegou ao local num período de uma transgressão marinha. Essa transgressão possibilitou alterações na paisagem com o aparecimento de lagunas na região e o estabelecimento do sítio foi em função dessa geodinâmica, pois está localizado ao lado de uma paleolaguna que foi a fonte dos recursos alimentares do grupo. Em seguida, ocorreu uma regressão e os padrões culturais no sítio mudam consideravelmente e existem indícios de uma agricultura incipiente. (PEROTA, 2007, Pág. 160 e 161).

Salles Cunha (1959) já havia identificado uma alta densidade de sambaquis em uma pequena área, e a realização das obras do Alphaville Jacuhy coloca ainda mais em evidência essa concentração. Somente na área do empreendimento foram identificados por trabalho de prospecção 48 pontos de ocorrências arqueológicas. Esses pontos são sambaquis compostos por materiais líticos, culturais, históricos e ossos humanos, apresentando significativas elevações em relação ao entorno. No mapa 02 é possível verificar os pontos de ocorrências de sambaquis na Região Metropolitana da Grande Vitória, onde se destaca a concentração nos arredores da Baía de Vitória.

Mapa 02: Registros de ocorrências arqueológicas na RMGV.



Os 48 pontos de registros arqueológicos identificados na área do Alphaville Jacuhy foram subdivididos em 23 áreas de ocorrências⁹, e dessas, apenas 11 foram “resgatadas”, outras 10 estão sob monitoramento, uma destruída e uma qualificada unicamente como fora da área. No mapa 03 e na tabela 01 podem ser identificadas as áreas de ocorrências e as recomendações para cada uma delas.

Mapa 03: Áreas de ocorrências arqueológicas no empreendimento Alphaville Jacuhy.

⁹ No projeto inicial do Alphaville, existia uma área reservada para a construção de um campo de golfe, essa área extrapola os muros do empreendimento. Sendo assim não contabilizamos no mapa e na tabela abaixo, três áreas de ocorrências de sambaquis que estavam registradas na área destinada ao campo de golfe. Contudo as ocorrências dessa área estão contabilizadas nos laudos técnicos, onde das três ocorrências, uma foi resgatada e duas estão sob monitoramento.

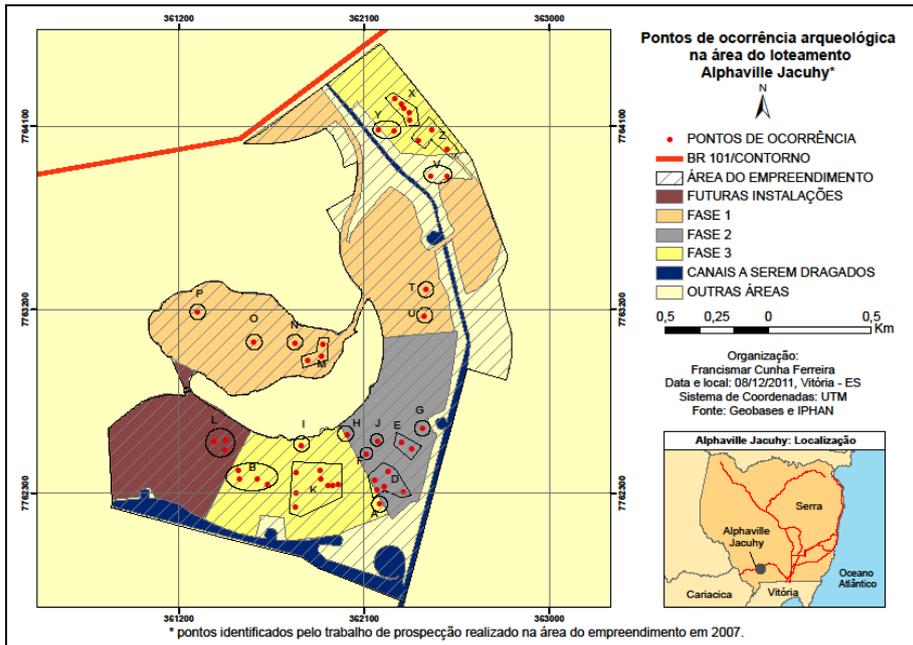


Tabela 01: Características gerais e recomendações sobre os sítios arqueológicos da área do Alphaville Jacuhy.

OCORRÊNCIA	VESTÍGIOS	RECOMENDAÇÕES	OBSERVAÇÃO
A	Sambaqui	Monitoramento	Destruído
B	Sambaqui	Resgate	
C	Lascas		Fora da área
D	Sambaquis	Resgate	
E	Cerâmica	Monitoramento	
F	Histórico	Resgate	
G	Histórico	Resgate	
H	Histórico	Monitoramento	Recente
I	Histórico	Monitoramento	Recente
J	Histórico	Monitoramento	Recente
K	Lascas	Resgate	
L	Oficinas	Resgate	
M	Sambaqui	Resgate	
N	Lascas	Resgate	
O	Lascas	Resgate	
P	Lascas		Destruído
T	Histórico	Monitoramento	
U	Malacológico	Monitoramento	
V	Lascas	Monitoramento	
W	Lascas	Monitoramento	
X	Lascas	Resgate	
Y	Lascas	Monitoramento	
Z	Sambaqui	Resgate	

Fonte: Relatório de prospecção da área do Alphaville Jacuhy 2007, adaptado.

Os materiais que foram recuperados dos 11 sítios são os seguintes: materiais líticos, ou seja, rochas trabalhadas como batedores, machados de pedra e outros; malacológicos - exemplificados basicamente por conchas; material faunístico; ósseo humano e, por fim, vestígios culturais históricos. Na tabela 02 é possível verificar a quantidade do material resgatado.

Tabela 02: Relação da quantidade de material resgatado dos sítios onze sítios resgatados do Alphaville Jacuhy¹⁰.

Material	Quantidade
Lítico	5.626 peças
Malacológico	668.44 Kg
Ósseo humano	644 peças
Faunístico	14.742 peças
Culturais históricos	1.461 peças
Total	22.473 peças em geral, e 668 Kg de material malacológico.

Fonte: Relatórios de Atividades de laboratório 2008, adaptado.

Segundo o IPHAN esses materiais arqueológicos foram retirados do local para estudos e, atualmente, estão no estado do Rio de Janeiro, pois o Espírito Santo não possui um local que se possa alocá-los. O Alphaville, por sua vez, lançou um projeto de criação de uma modesta sala, chamada de “museu”, no local do loteamento, onde funcionaria um projeto educacional desenvolvido pela Fundação Alphaville. Parte deste projeto seria o desenvolvimento de atividades educacionais relacionadas aos aspectos arqueológicos e ambientais do sítio. Esse espaço, em linhas gerais, acabou funcionando como uma compensação que o empreendimento repassou aos órgãos públicos que permitiram a apropriação, destruição e “salvamento” dos sítios arqueológicos. Abaixo se verifica algumas imagens do “museu”.

¹⁰ Na tabela 2 está contabilizada a quantidade dos materiais dos 11 sítios resgatados dentro da área do empreendimento, mais o sítio localizado na área que deveria/deverá ser o campo de golfe do empreendimento.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz & FERREIRA, Francismar Cunha. “Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville”. In: *SINAIS - Revista Eletrônica*. Ciências Sociais. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

Figura 01: Centro de educação e “sala” arqueológica do loteamento Alphaville Jacuhy.



Fonte: Acervo dos autores

Na realidade, esse centro de educação, tem apenas um pequeno cômodo para a exposição do material arqueológico (cf. figura 01), e, pelas dimensões apresentadas, possivelmente o local receberá (sob quais condições?) uma ínfima parcela do material resgatado. Ter-se-ia que verificar melhor as peças resgatadas e onde elas estão e que tipo de trabalho de datação e identificação está sendo feito no IPHAN e o que exatamente estará exposto e com qual propósito. Para isso uma nova investigação junto às autoridades será necessária. Podemos desde já supor que esse “museu” em realidade servirá para valorizar o Alphaville, e estará à disposição de seus habitantes. Ele é, por outro lado, utilizado como ilustração de um aparente compromisso da empresa com a história e a pré-história, pura mitologia diante da hecatombe que foi e que é a destruição do sítio.

Os sítios do complexo arqueológico vêm sendo destruídos ao longo do tempo, antes mesmo do empreendimento, fundamentalmente por processo de meteorização, por escavações realizadas por curiosos em busca de peças para aumentar suas próprias coleções, pelo uso do solo que se faz dessas áreas que estão sob o domínio de grandes latifúndios encontrados dentro da RMGV. E, ainda, devido ao fato de a área ter sofrido com abertura de canais artificiais e com a extração de sambaquis para a fabricação de cal. Além desses fatores,

destaca-se um acelerado processo de destruição do patrimônio cultural pré-histórico desde as décadas de 1960/70 por atividade imobiliária e execução de grandes projetos industriais (PEROTA 1979). O Alphaville por sua vez, para alcançar sua implantação em uma área com tantas ocorrências, invoca o fato de que eles já foram destruídos no passado e que o empreendimento seria o “salvador” dos sítios arqueológicos ainda existentes com o projeto de criação do “museu arqueológico”.

No entanto, se relacionarmos esses episódios com algumas leis, nota-se que a implantação do empreendimento vai à contramão do que elas preconizam. Assim, segundo a lei federal 3.924/61 que dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos, são proibidas quaisquer práticas que ocasionem a destruição ou mutilação de sambaquis. Entretanto, verificam-se no caso do Alphaville algumas áreas com significativos registros serem destruídas com obras de aterro e terraplanagem, a exemplo do Residencial Colina (Fase 1), local onde havia ocorrência de sambaquis (ver no mapa 03 as áreas de ocorrências M, N, O e P). Ali a empresa Alphaville escavou e desmontou a colina, “resgatando” parte dos materiais. Atualmente, segundo um corretor de imóveis do empreendimento, ela tem 16 metros de altura a menos. Qual foi o percentual de material resgatado em relação ao que ali existia? Como se realizou e qual a qualidade desse resgate? São perguntas, por enquanto, sem respostas.

A referida lei ainda diz que os sambaquis devem ser estudados a fim de averiguar seu estado para um eventual aproveitamento. O Alphaville por sua vez realizou esses estudos a fim de verificar quais áreas apresentavam melhores condições de conservação para ser feita a recuperação. Entretanto, esses estudos utilizaram métodos para encontrar/reconhecer os pontos de ocorrência que nos deixam perplexos sobre sua eficácia, dentre eles um se destaca:

O monitoramento foi efetuado durante as intervenções iniciais no terreno por maquinário, com acompanhamento técnico especializado. Foi efetuada a observação do solo, após a remoção da vegetação, abertura de estradas e, após, escavações de valas de drenagem e demais instalações. (pág. 13, Relatório de Atividades da 1º etapa de campo 2008) O Grifo é nosso.

Esse método de “estudo”, quando da realização das obras, salvo engano nosso, pode definitivamente contribuir para a destruição dos materiais arqueológicos. Isso pode levar a uma alegação posterior de um estado de má conservação preexistente, e, assim, não se realizar um resgate em boas condições ou, depois de ocupar o local, deixá-lo classificado como em “monitoramento”, sem nenhuma proteção efetiva. Assim, a área perde seu valor cultural histórico e pré-histórico, e se torna apenas propícia para a implantação do Alphaville Jacuhy.

Segundo a portaria 07 de 1998 do IPHAN, para obter permissão para a realização de escavações a fim de resgate, o empreendedor deve apresentar projetos e alternativas de máximo aproveitamento do potencial científico, cultural e educacional. O Alphaville construiu um cômodo reservado para a “guarda” dos resquícios resgatados. Contudo, parte do material arqueológico pode ter sido destruída e aterrada, sendo assim, o máximo aproveitamento do material para pesquisas científicas, para fins culturais e educacionais pode não ter sido realizado. Como consequência disto, parte da história e pré-história indígena acaba sendo enterrada em proveito dos interesses imobiliários.

Em síntese, as prefeituras de Serra e Vitória, o governo do Estado e o IPHAN, vêm permitindo a implantação do Alphaville de maneira problemática. Por um lado, devido à postura adotada por estes órgãos que se acomodam diante do

discurso de que parcela dos sítios arqueológicos estava destruída e que o empreendimento aparece como responsável pela salvação parcial dos sítios arqueológicos, e, por outro lado, a partir de relações ambivalentes entre os interesses públicos e privados.

Além dos impactos ambientais e da destruição de sambaquis, a consolidação do Alphaville trás consigo outras contradições, principalmente quando se analisa a política de desenvolvimento territorial de Serra apresentada em seu Plano Diretor Municipal (PDM). O PDM tem como um de seus princípios estimular a ocupação dos vazios dentro das áreas urbanas. Mas, em plena contradição com esse princípio, aprova-se o loteamento em uma área que não apresenta continuidade alguma com a malha urbana e que se encontrava em área rural até recentemente. Esta contradição e ainda a flexibilização de leis ambientais, federais e estaduais para se implementar uma política de apartação na cidade com a justificativa de que “melhoraria a renda” da população sobressai na fala da ex-secretária de desenvolvimento urbano de Serra quando ela diz que:

...Serra vem se colocando para alterar esse perfil de população [...] porque a classe de menor renda ela não consome muitos produtos, ela não diversifica a economia, ela não gera um setor de serviços abundante [...] a estratégia é colocar moradia de alta renda, porque vindo moradia de mais alta renda agente trabalha o setor de serviços e comércio que é o que emprega e é o que distribui renda. [...] nós precisamos de incrementar a riqueza da população, para aumentar a possibilidade dessa população ter mais renda. E crescer, mas não crescer naquele nível de população de menor renda. E o que tem haver isso com a política urbana? Tem haver porque a forma como foi encontrada na Serra foi através dos condomínios e loteamentos. (Entrevista realizada em 2009).

Deste modo, nota-se que a cidade sustentável digna e para todos seus habitantes, “*que visa o direito a cidade, cumprimento da função social, a justa distribuição dos serviços públicos, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, a ordenação do uso e da ocupação do solo*” (PDM de Serra p. 8), é apenas um discurso vazio do plano diretor municipal. Pois, o município prioriza

incentivar meios que autosegreguem os dominantes e, em consequência, segreguem parcelas numerosas das categorias dominadas da população.

3 – Considerações finais

A proliferação de condomínios e loteamentos fechados está engendrando um novo processo de reestruturação socioespacial no município de Serra. Esse fenômeno aumenta as disputas por terras e se insere numa lógica local-regional de busca de ganhos consideráveis ligados à valorização da terra. Nota-se com isso, uma sujeição da produção da cidade ao setor financeiro e ao imobiliário, desse modo a geração e captação da renda fundiária e imobiliária vêm norteando o crescimento urbano (MARICATO, 2011).

Portanto, verificamos a implantação do Alphaville Jacuhy se materializando em Serra de forma predatória, submetendo os territórios, as culturas, a história, a pré-história e os espaços naturais aos interesses rentistas. Notam-se relações público-privadas de caráter funcional, alimentando a dependência política das práticas de favor entre os representantes do Estado, fazendeiros e empreendedores imobiliários. Nesta direção, muitas vezes as leis são aplicadas em concórdia com as circunstâncias e os interesses clientelistas e patrimonialistas, funcionando de maneira contrária ao que se espera de sua aplicação.

Referências:

ALPHAVILLE. Disponível em: <www.alphaville.com.br>. Acesso em: 12 de Maio 2012.

_____. *Viver a vida Alphaville – Alphaville 30 anos*. Mauro Ivan Marketing editorial. 2003.

BARBOSA, Daniela Batista Lima. *Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras: Sobre as consequências socioespaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano*. Dissertação (Mestre) - Escola de Arquitetura da UFMG, Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), Belo Horizonte, 2008. 268 f.

Disponível em:

<<http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/handle/1843/RAAO-7LWVK3>>.

Acesso em: 15 abr. 2012.

BARTHES, Roland. *Mitologias*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993. 9ª. Ed.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. *Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

COSTA, Henrique Antonio Valadares. “Início da regulamentação da arqueologia no Espírito Santo (1966 a 1968)”. In: *Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo*. Vitória – ES: 2011. N. 66, pp.43-64.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz & FERREIRA, Francismar Cunha. “Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville”. In: *SINAIS - Revista Eletrônica. Ciências Sociais*. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

CUNHA, Ernesto Salles. “Patologia odonto-maxilar das populações de sambaquis”. In: *Revista Brasileira de Odontologia*. Rio de Janeiro: 1959. vol. 17, p.348-370.

GUERRA, Antonio Teixeira (Org.). *Coletânea de textos geográficos/de Antonio Teixeira Guerra*. Rio de Janeiro: Bertrand, 1994.

HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2011.

LEI Nº 3.924, DE 26 DE JULHO DE 1961. Dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L3924.htm>. Acesso em: 01 maio 2012.

LEI No 6.766, de 19 de Dezembro 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 20 jul. 2011.

LIMA, T. A.. “Em busca dos frutos do mar: os pescadores coletores do litoral centro-sul do Brasil”. In: *Revista USP*. São Paulo: Dezembro/fevereiro 1999-2000. N. 44, p.270-327. Disponível em: <<http://www.usp.br/revistausp/44a/03-tania.pdf>>. Acesso em: 30 de Maio 2012.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz & FERREIRA, Francismar Cunha. “Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville”. In: *SINAIS - Revista Eletrônica. Ciências Sociais*. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

MARICATO, E. “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias”. In: ARANTES, O; VAINER, C. MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2012. 7ª. Ed.

_____. *O impasse da política urbana no Brasil*. São Paulo: Editora Vozes, 2011.

MARX, Karl. *O Capital*. Volume V. Livro Terceiro. O processo Global da Produção Capitalista. Tomo 2 (Parte Segunda). São Paulo: Nova Cultura, 1988.

MORAIS, José Luiz de. “Arqueologia da região sudeste”. In: *Revista USP*. São Paulo: Dezembro/fevereiro 1999-2000. n. 44, pp.194-217.

Disponível em: < <http://www.usp.br/revistausp/44a/01-joseluis.pdf>>.

Acesso em: 30 de Maio 2012.

PEREIRA, P. C. X; “Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea”. In. PEREIRA, P. C. X. (Org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da America Latina*. São Paulo: FAUSP, 2011.

PEROTA, C. “Sítio arqueológico e acervo pré-histórico no Espírito Santo”. In: *Revista Fundação Jones dos Santos Neves*. Vitória: Outubro/dezembro, 1979.

PEROTA, Celso. “Considerações sobre a tradição Aratu nos estados da Bahia e Espírito Santo”. In: *Boletim do Museu da Arte e História*. Vitória – ES: Universidade Federal do Espírito Santo, Setembro 1971.

_____. “Traficantes de técnicas ou construtores de modelos: Trajetória e a visão de um arqueólogo que iniciou sua formação no CEPA”. In: *Anais do Seminário trajetórias e perspectivas da arqueologia brasileira*. Universidade Federal do Paraná, 2007.

SANTOS, R.C.B. *Alphaville e Tamboré: circunstâncias históricas medievais na apropriação de terras para condomínio de alto padrão na Grande São Paulo*. Mesa de Comunicação Coordenada "Reconstituindo a Evolução Histórica de Lugares Urbanos". Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2003.

SOUZA, M. L. *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1999.

SHIMBO, L. Z. “Cidades médias carimbadas: A produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto”. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUSP, 2011.

ZANOTELLI, C. L. “Entre sociedade disciplinares e sociedade de controle: interrogações sobre o habitat enclausurado na cidade”. In: IX Encontro nacional da associação de pós-graduação e pesquisa em geografia (IX Ananpege). Goiânia: 2011.

ZANOTELLI, C. L. et al. “A busca do paraíso perdido das comunidades auto-segregadas no município da Serra (Estado do Espírito Santo) – Brasil”. In: *Anais do 12º. Encontro dos Geógrafos da América Latina*. Montevideu, Uruguai, 2009.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz & FERREIRA, Francismar Cunha. “Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos Alphaville”. In: *SINAIS - Revista Eletrônica. Ciências Sociais*. Vitória: CCHN, UFES, Edição n.12, v.1, Dezembro 2012. pp. 168 – 198.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. “A disseminação dos condomínios fechados em Serra - Região Metropolitana da Grande Vitória, ES - e os impactos ambientais da implantação de Alphaville”. In: *Anais do XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (XII Simpurb)*. Belo Horizonte, 2011.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. “Alphaville e sambaquis: o caso de Serra – ES”. In: *Anais do XVII Encontro Nacional de Geógrafos Urbana (XVII ENG)*. Belo Horizonte, 2012a.

ZANOTELLI, C.L. ANTÔNIO, L.M., FERREIRA, F.C., SILVA, B.. “[A explosão dos condomínios fechados na região metropolitana da grande vitória – Espírito Santo – Brasil](#)”. In: *Revista Geo UERJ*. 2º semestre de 2012b. v. 2, n. 24 (2012), pp.619-655.

ZANOTELLI, C.L; ANTÔNIO, L.M; FERREIRA, F.C. “O “nó da terra” na Região Metropolitana de Vitória – ES – Brasil”. 14º. Encontro de Geógrafos da América Latina, Lima, Peru, Abril 2013. Disponível em <http://www.egal2013.pe/4-geografia-urbana/>.