



GERÔNIMO SANTOS ALMEIDA

**“AS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS PARA EMPRESAS E OS  
‘EDIFÍCIOS INTELIGENTES’: UMA ANÁLISE PARA A  
CIDADE DE SÃO PAULO”**

CAMPINAS

2012

i





**NÚMERO: 187/2012**  
**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS**  
**INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

**GERÔNIMO SANTOS ALMEIDA**

**“AS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS PARA EMPRESAS E OS ‘EDIFÍCIOS INTELIGENTES’: UMA ANÁLISE PARA A CIDADE DE SÃO PAULO”**

**ORIENTADORA: PROFA. DRA. ADRIANA MARIA BERNARDES DA SILVA**

**Dissertação de Mestrado Apresentada ao  
Instituto de Geociências da Universidade  
Estadual de Campinas para Obtenção do  
Título de Mestre em Geografia na Área de  
Análise Ambiental e Dinâmica Territorial.**

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA  
DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELO ALUNO GERÔNIMO  
SANTOS ALMEIDA E ORIENTADO PELA PROFA. DRA.  
ADRIANA MARIA BERNARDES DA SILVA**

---

**CAMPINAS / 2012**

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA POR  
CÁSSIA RAQUEL DA SILVA – CRB8/5752 – BIBLIOTECA “CONRADO PASCHOALE” DO  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
UNICAMP

Almeida, Gerônimo Santos, 1984-

AL64c As consultorias imobiliárias para empresas e os “edifícios inteligentes”: uma análise para a cidade de São Paulo / Gerônimo Santos Almeida. – Campinas, SP.: [s.n.], 2012.

Orientador: Adriana Maria Bernardes da Silva.

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Desenvolvimento imobiliário. 2. Edifícios inteligentes – São Paulo (Cidade) I. Silva, Adriana Maria Bernardes da Silva, 1967- II. Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências. III. Título.

Informações para a Biblioteca Digital

**Título em inglês:** The real estate consulting for business and the “intelligent buildings”: an analysis for the city of São Paulo.

**Palavras-chaves em inglês:**

Real estate development

Intelligent buildings – São Paulo (Cidade)

**Área de concentração:** Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

**Titulação:** Mestre em Geografia.

**Banca examinadora:**

Adriana Maria Bernardes da Silva (Orientadora)

Arlete Moysés Rodrigues

Fábio Betioli Contel

**Data da defesa:** 28/08/2012

**Programa de Pós-graduação em:** Geografia



UNICAMP

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

**AUTOR:** Gerônimo Santos Almeida

“As consultorias imobiliárias para empresas e os “Edifícios Inteligentes”: uma análise para a cidade de São Paulo”

**ORIENTADORA:** Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva

Aprovada em: 28 / 08 / 2012

**EXAMINADORES:**

Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva Adriana Maria Bernardes da Silva - Presidente

Profa. Dra. Arlete Moyses Rodrigues Arlete Moyses Rodrigues

Prof. Dr. Fábio Betioli Contel Fábio Betioli Contel

Campinas, 28 de agosto de 2012.



## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que contribuíram para que esse trabalho fosse realizado. Cabe mencionar alguns nomes cuja presença foi mais percebida durante esse percurso que fiz pela pós-graduação.

Agradeço ao Departamento de Geografia da Unicamp, ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, à CAPES pela bolsa concedida, aos entrevistados nos trabalhos de campo que em muito contribuíram com dados relevantes para o desenvolvimento da pesquisa. A todos que integram a equipe da secretaria da pós e desempenham brilhantemente seus papéis. Um obrigado especial à nossa secretária Val, pela eficiência e atenção.

Agradeço à minha orientadora, Adriana Bernardes, que me ajudou e me auxiliou nas reuniões de orientação esclarecendo dúvidas e abrindo novas perspectivas para o encaminhamento do trabalho. Muito obrigado à banca examinadora Prof<sup>o</sup> Fábio Contel e Prof<sup>a</sup> Arlete Moysés Rodrigues.

Agradeço à minha família, principalmente à minha mãe, pelas palavras de conforto e por todo o carinho que sempre me deu nessa longa jornada; aos meus irmãos que me receberam tão bem quando eu voltava para casa nos momentos de descanso.

Agradeço aos amigos que se tornaram mais próximos e companheiros nos últimos anos como o Cléber, Juliano, Valquírio, Vanderson e Andréia. À minhas amigas e companheiras de trabalho na educação: Regislene e Patrícia, pelos sorrisos e companheirismo incondicional. Há também aqueles que apesar de menos próximos fisicamente estarão sempre comigo: Ana Paula, Érika, Luciana, Milena, Joviniano, Zé Tiago, Julio, Diego, enfim, são muitos! Agradeço aos meus colegas da pós e do Geoplan que percorreram concomitantemente esse caminho.

Por fim, agradeço a Deus por me proporcionar força e coragem para enfrentar os desafios da vida.





UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

# AS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS PARA EMPRESAS E OS “EDIFÍCIOS INTELIGENTES”: UMA ANÁLISE PARA A CIDADE DE SÃO PAULO

Dissertação de Mestrado  
Gerônimo Santos Almeida

## RESUMO

A cidade de São Paulo vivencia hoje uma nova etapa no seu processo de urbanização e uma nova fase relativa ao seu papel na formação sócio-espacial brasileira. Novos conteúdos técnicos e normativos garantem à cidade o papel de metrópole onipresente no território nacional, pois a cidade assenta as bases de um centro produtor e irradiador de informação para todo o país. Nesse contexto, São Paulo permanece estruturando-se para abrigar sedes de grandes corporações nacionais e internacionais que tem na cidade um importante nó de suas redes. Destacam-se, na organização de um mercado imobiliário para atender as demandas destas grandes corporações, três empresas transnacionais de consultoria imobiliária: a Jones Lang LaSalle, a Cushman & Wakefield e a CB Richard Ellis. A partir da produção de informação sobre e para o mercado de imóveis corporativos, estas empresas concorrem para a conformação de um “Novo Centro de Negócios” na cidade. A produção de informação e os serviços prestados por essas empresas se posicionam no sentido de induzir um novo arranjo de objetos técnicos, representados pelos “edifícios inteligentes”. Esses edifícios apresentam características técnicas bastante distintas de gerações de edifícios comerciais precedentes, privilegiando, por exemplo, grandes lajes e componentes relacionados a transmissão de dados e informações a partir de uma rede de telecomunicações neles instalada. O arranjo espacial desses edifícios na cidade de São Paulo nos revelou uma elevada concentração em seu “Novo Centro de Negócios”. Atualmente, essa área, localizada no quadrante sudoeste do município, renova sua estrutura viária e comunicacional para atender as demandas de grandes empresas ali localizadas, por meio de coalizões público-privadas. Esses pactos se evidenciam, dentre outras maneiras, a partir de duas Operações Urbanas Consorciadas em curso na área: a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a Água Espreada. Esses instrumentos de intervenção urbana evidenciaram a atualização do uso corporativo e da fragmentação do território na cidade de São Paulo em favor do mercado imobiliário.

**Palavras Chaves:** São Paulo, Consultoria Imobiliária, “Edifícios Inteligentes”





UNIVERSITY OF CAMPINAS  
INSTITUTE OF GEOSCIENCE

# THE REAL ESTATE CONSULTING FOR BUSINESS AND THE "INTELLIGENT BUILDINGS": AN ANALYSIS FOR THE CITY OF SAO PAULO

Dissertação de Mestrado  
**Gerônimo Santos Almeida**

## ABSTRACT

The city of São Paulo experiences today a new step in its process of urbanization and a new stage concerning its role in the Brazil's socio-spatial shapping. Furthermore, new technical and regulatory content ensures the city the role of ubiquitous metropolis in the national territory, as the city builds the foundation of a manufacturing center and information radiator for the whole country. In this context, São Paulo remains structuring itself to carry on the headquarters of large national and international corporations that have in the city an important node of their networks. In the organization of a real estate market to meet the demands of these large corporations stand out three transnational companies of real estate consulting: Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield and CB Richard Ellis. From the production of information on and for the corporate real estate market, these companies compete for the conformation of a new business centre in the city. Also the production of information and the services provided by these companies position themselves in order to induce a new arrangement of technical objects, represented by "intelligent buildings". These buildings have been using feature technical characteristics quite distinct from early generations of commercial buildings, focusing, for example, large slabs and components related to transmission of data and information from a telecommunications network installed in them. On the other hand, the spatial arrangement of buildings in the city of São Paulo revealed a high concentration in its new business center. Currently, this area, located in the southwest quadrant of the city, renew your road and communicational structure to meet the demands of large enterprises there located, through coalitions between the private sector and the public sector. These pacts turn out remarkable, among other ways, by two urban operations ongoing in the area: the Urban Operation Intercropped Faria Lima and Água Espaiada. The implementations of these new instruments of urban intervention have marked a process of updating the corporate use and fragmentation of the territory in São Paulo city, favoring real estate market.

**Keywords:** Sao Paulo, Real Estate Consulting, "Intelligent Buildings".



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	1
CAPÍTULO I - NOVAS FUNÇÕES ASSUMIDAS PELA CIDADE DE SÃO PAULO: A METRÓPOLE INFORMACIONAL. ....	5
1.1 – São Paulo: indicadores da cidade como centro de gestão do território brasileiro. ....	6
1.2 – São Paulo: avanço seletivo do meio técnico-científico e informacional .....	22
CAPÍTULO II – AS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS PARA EMPRESAS E A PRODUÇÃO DE INFORMAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO.....	31
2.1 – As Consultorias Imobiliárias para Empresas.....	33
2.2 – Tipologia e Topologia das Principais Empresas de Consultoria Imobiliária atuantes na cidade de São Paulo.....	43
2.2.1 – CB Richard Ellis.....	43
2.2.2 – Jones Lang LaSalle.....	48
2.2.3 – Cushman & Wakefield .....	53
CAPÍTULO III – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA EMPRESAS: O NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS E OS “EDIFÍCIOS INTELIGENTES” .....	63
3.1 – A conformação do Novo Centro de Negócios na cidade de São Paulo.....	63
3.2 – A modernização tecnológica das edificações para empresas – os “edifícios inteligentes” .....	83
3.2.1 – Dos “Intelligent Buildings” aos “Green Building” .....	93
3.3 – CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield e a classificação de edifícios de escritórios no Brasil.....	97
3.4 – As consultorias imobiliárias e a difusão dos “edifícios inteligentes” na cidade de São Paulo.....	105
CAPÍTULO IV – O NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS: FRAGMENTAÇÃO E O USO CORPORATIVO DO TERRITÓRIO .....	133
4.1 – São Paulo: a transformação da cidade em uma “cidade-mercadoria” .....	133
4.2- O Estado nos Projetos de Mercado: Instrumentos de Intervenção Urbana na cidade de São Paulo e o Novo Centro de Negócios. ....	140
4.2.1- As Operações Urbanas Consorciadas e a Consolidação do Novo Centro de Negócios .....	143
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	171



## ÍNDICE DE TABELAS, FIGURAS, IMAGENS E GRÁFICOS.

### Tabelas

TABELA 1.1 – DISTRIBUIÇÃO DAS SEDES DAS MAIORES EMPRESAS NO TERRITÓRIO BRASILEIRO – 2005 .....	07
TABELA 1.2 – NÚMERO DE ESCRITÓRIOS DE MULTINACIONAIS – 2011.....	09
TABELA 1.3 – NÚMERO DE OCUPAÇÕES ENVOLVENDO AS ATIVIDADES DE CONSULTORIA. ....	11
TABELA 1.4 – MAIORES ESCRITÓRIOS DE ADVOCACIA DO BRASIL, POR NÚMERO DE ADVOGADOS – 2010 .....	12
TABELA 1.5 - SEDES DOS 50 MAIORES BANCO NO BRASIL – 2010 .....	14
TABELA 1.6 – CURSOS SUPERIORES EM PUBLICIDADE E PROPAGANDA, POR CAPITAL DE U.F. SELECIONADA, 2011. ....	15
TABELA 1.7 – CURSOS DE GRADUAÇÃO RELACIONADOS A MARKETING, POR CAPITAL DE U.F SELECIONADA, 2011.....	15
TABELA 1.8 – CURSOS DE GRADUAÇÃO RELACIONADOS À INFORMAÇÃO, POR CAPITAL DE U.F SELECIONADA, 2011.....	15
TABELA 1.9 – CURSOS DE GRADUAÇÃO RELACIONADOS A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS., POR CAPITAL DE U.F SELECIONADA, 2011 .....	16
TABELA 1.10 – CURSOS DE GRADUAÇÃO RELACIONADOS À LOGÍSTICA POR CAPITAL DE U.F SELECIONADA, 2011 .....	16
TABELA 1.11 – CURSOS DE PÓS-GRADUAÇÃO ( <i>STRICTO SENSU</i> ) EM U.F SELECIONADAS – 2010. ....	17
TABELA 1.12 – CURSOS DE PÓS-GRADUAÇÃO DE EXCELÊNCIA CLASSIFICADOS PELA CAPES EM U.F.....	17
TABELA 1.13 – MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS NOS MAIORES AEROPORTOS DO BRASIL – 2011. ....	19
TABELA 1.14 – CAPACIDADE DOS MAIORES CENTROS DE CONVENÇÕES NA CIDADE DE SÃO PAULO – 2011. . ....	21
TABELA 1.15 – LOCALIZAÇÃO DAS MAIORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA CIDADE DE SÃO PAULO – 2011. ....	25

TABELA 2.1 – MATRIZ CURRICULAR DE CURSO DE <i>MBA</i> EM GERENCIAMENTO DE FACILIDADES. ....	39
TABELA 2.2 - PRINCIPAIS EMPRESAS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA NO BRASIL. ....	41
TABELA 2.3 – SERVIÇOS OPERADOS PELA CB RICHARD ELLIS – BRASIL – 2011. ....	47
TABELA 2.4 – SERVIÇOS OPERADOS PELA JONES LANG LASALLE – BRASIL, 2011. ....	52
TABELA 2.5 – SERVIÇOS OPERADOS PELA CUSHMAN & WAKEFIELD – BRASIL, 2011. ....	56
TABELA 3.1 – CENTRO EMPRESARIAL SÃO PAULO – CENESP – EMPRESAS OCUPANTES – 2011. ....	75
TABELA 3.1 – NOMENCLATURA UTILIZADA PARA CLASSIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIO NO BRASIL – 2011. ....	99
TABELA 3.2 - CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIO NO BRASIL – EMPRESAS SELECIONADAS – 2011. ....	100
TABELA 3.3 – CLASSES DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS – NRE-POLI/USP.....	104
TABELA 3.4 – PRINCIPAIS ÁREAS DE ESCRITÓRIOS CLASSE “A” NA CIDADE DE SÃO PAULO – 2011. ....	109
TABELA 3.5 – OS 10 MERCADOS IMOBILIÁRIOS (CLASSE A) MAIS CAROS DO MUNDO (2011). ....	117
TABELA 3.6 – AS MAIORES EVOLUÇÕES DOS CUSTOS DE LOCAÇÃO ENTRE 2010 E 2011. ....	118
TABELA 3.7 – AÇÕES EMPRESAS DE CONSULTORIA EM EDIFÍCIOS SELECIONADOS - ÁREA BERRINI. ....	122
TABELA 3.8 – AÇÕES DE EMPRESAS DE CONSULTORIA DE EDIFÍCIOS SELECIONADOS - MARGINAL PINHEIROS E CHÁCARA SANTO ANTÔNIO. ....	127
TABELA 3.9 – ATUAÇÕES DE EMPRESAS DE CONSULTORIA EM EDIFÍCIOS SELECIONADOS - FARIA LIMA - ITAIM - VILA OLÍMPIA. ....	130
TABELA 4.1 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA: RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/10/2011. ....	154

TABELA 4.2 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/10/2011. ....	156
--	-----

### Figuras

FIGURA 1.1 – SÃO PAULO – LOCALIZAÇÃO DO “NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS”. .....	26
FIGURA 2.1 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESCRITÓRIOS DA JONES LANG LASALLE, CB RICHARD ELLIS E CUSHMAN & WAKEFIELD NO BRASIL. ....	43
FIGURA 2.2 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESCRITÓRIOS CB RICHARD ELLIS NO MUNDO – 2011. ....	45
FIGURA 2.3 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESCRITÓRIOS JONES LANG LASALLE NO MUNDO – 2011. ....	50
FIGURA 2.4 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESCRITÓRIOS CUSHMAN & WAKEFIELD NO MUNDO – 2011. ....	54
FIGURA 2.5 – ETAPAS SIMPLIFICADAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E AS POSSIBILIDADES DE ATUAÇÃO DE EMPRESAS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA .....	58
FIGURA 3.1 – PEÇA PUBLICITÁRIA PARA A COMERCIALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO ROLIM, NA DÉCADA DE 1940 .....	66
FIGURA 3.2 – TOTAL DE ÁREA LANÇADA E MÉDIA DE CONJUNTOS-TIPO POR LANÇAMENTO - DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1992 – 2006). ....	81
FIGURA 3.3 – PUBLICIDADE “ECOLÓGICA” DA CUSHMAN & WAKEFIELD. ....	95
FIGURA 3.4 – C&W – PRINCIPAIS ÁREAS DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO. ....	106
FIGURA 3.5 – JLLS – PRINCIPAIS ÁREAS DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO. ....	107
FIGURA 3.6 – CBRE – PRINCIPAIS ÁREAS DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO. ....	108
FIGURA 4.1 – OPERAÇÕES URBANAS EM CURSO E PREVISTAS NA CIDADE DE SÃO PAULO, 2012 .....	145

FIGURA 4.2 – ÁREAS DE INTERVENÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA. ....	148
FIGURA 4.3 – PRINCIPAIS INTERVENÇÕES URBANAS DA OUC FARIA LIMA – 2010. ....	151
FIGURA 4.4 – SETORES DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA COM SEUS RESPECTIVOS ESTOQUES DE CONSTRUÇÃO. ....	158

## IMAGENS

IMAGEM 3.1 – ASPECTO DO CENTRO ANTIGO DE SÃO PAULO, COM O EDIFÍCIO ROLIM AO FUNDO. ....	67
IMAGEM 3.2: ASPECTO DA AVENIDA PAULISTA EM MEADOS DA DÉCADA DE 1960 .....	68
IMAGEM 3.3: ASPECTO DA AVENIDA PAULISTA EM MEADOS DA DÉCADA DE 1980. .....	69
IMAGEM 3.4 – VISTA DO CENTRO EMPRESARIAL SÃO PAULO – CENESP .....	71
IMAGEM 3.5 – VISTA PARCIAL DA AVENIDA LUÍS CARLOS BERRINI EM 1975. ....	77
IMAGEM 3.6 – ESTAÇÃO DE TRABALHO NO EDIFÍCIO TORRE SÃO PAULO – BANCO SANTANDER. ....	86
IMAGEM 3.7 – VISTA EM DETALHE DE UM PISO ELEVADO. ....	87
IMAGEM 3.8 – VISTA DOS CENTROS DE NEGÓCIOS DE CHICAGO E SÃO PAULO – 2011. ....	90
IMAGEM 3.9 - EDIFÍCIO DO <i>BANK OF AMERICA</i> (CENTRO DA IMAGEM) – ÍCONE DOS <i>GREEN BUILDINGS</i> EM NOVA YORK .....	96
IMAGEM 3.10 – VISTA DA AVENIDA LUÍS CARLOS BERRINI NO INÍCIO DA DÉCADA DE 1980. ....	119
IMAGEM 3.11 – VISTA PARCIAL DA AVENIDA LUÍS CARLOS BERRINI – 2010. ....	121
IMAGEM 3.12 – COMPLEXO ROCHAVERÁ TOWER E CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS .....	123

IMAGEM 3.13 – VISTA PARCIAL DA MARGINAL PINHEIROS, NA ALTURA DA AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS. ....	125
IMAGEM 3.14 – VISTA PARCIAL DA CHÁCARA SANTO ANTÔNIO. ....	127
IMAGEM 3.15 – VISTA PARCIAL DA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA. ....	130
IMAGEM 4.1 – VISTA DO TERRENO QUE PREFEITURA PRETENDE VENDER. ....	158
IMAGEM 4.2 – CONSTRUÇÃO DO VIADUTO SOBRE A AVENIDA CHUCRI ZAIDAN, AO FUNDO O CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS. ....	162
IMAGEM 4.3 – PONTE OCTAVIO FRIAS DE OLIVEIRA. ....	165
IMAGEM 4.4 – FAIXA FIXADA POR MORADORES EM CASAS ALVO DAS DESAPROPRIAÇÕES NO JABAQUARA. ....	166

## **GRÁFICOS**

GRÁFICO 3.1 – VARIAÇÃO DA TAXA DE VACÂNCIA EM EDIFÍCIOS CLASSE “A” ENTRE 2005 E 2011, NA CIDADE DE SÃO PAULO. ....	111
GRÁFICO 3.2 – TAXAS DE VACÂNCIA EM EDIFÍCIOS CLASSE “A” NOS MAIORES MERCADOS DE ESCRITÓRIOS NO MUNDO – 2011. ....	112
GRÁFICO 3.3 – VARIAÇÃO DOS VALORES MÉDIOS DE LOCAÇÃO EM EDIFÍCIOS CLASSE “A” ENTRE 2005 E 2011 NA CIDADE DE SÃO PAULO. ....	114
GRÁFICO 3.4 – VALORES MÉDIOS DE LOCAÇÃO PARA EDIFÍCIOS CLASSE “A” DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO – 2011. ....	116



## INTRODUÇÃO

São Paulo, em sua gênese como metrópole, já se apresentava corporativa e fragmentada (SANTOS, 1990). Atualmente, novos vetores concorrem para acentuar o processo de fragmentação e o uso corporativo do território nesta cidade. Faz-se necessário, dessa maneira, atualizar o entendimento desse processo revelando quais são as coalizões, os agentes, os instrumentos, as formas e as políticas públicas ascendentes no período atual.

As mudanças estruturais pelas quais a economia mundial passou nas últimas décadas e os seus desdobramentos para os territórios nacionais evidenciaram marcas bastante significativas na configuração espacial e nos mecanismos de produção das cidades (HARVEY, 1980; GOTTDIENER, 1993). No Brasil, e sobretudo na cidade de São Paulo, um conjunto de práticas voltadas à consolidação de uma cidade mais racional e fluida aos interesses do capital hegemônico nos coloca enormes desafios para pensar a produção e valorização do espaço urbano.

Nesse contexto, claramente aprofundado a partir da década de 1990, novos agentes e novas coalizões concorrem para a produção da cidade. Destacamos neste trabalho a atuação de grandes empresas transnacionais de consultoria imobiliária e o arranjo de edifícios de escritórios de alto padrão, denominados pelo mercado como “inteligentes”. Esses novos elementos constituintes da cidade convivem de maneira conflituosa com as especificidades de uma metrópole situada em um país subdesenvolvido, marcam a produção de uma cidade desigual e corroboram um processo de urbanização corporativa. Não obstante, estes elementos ratificam a condição de São Paulo como uma metrópole onipresente no território brasileiro (SANTOS, 1993) e um centro de gestão da economia e do território nacional.

Propomos que a onipresença da metrópole possa ser apreendida, sobretudo, por sua densidade informacional, dada pela grande presença de empresas típicas do setor quaternário, como as empresas de consultoria, as agências de publicidade e propaganda e o setor de finanças, por exemplo (SILVA, 2001; DIAS, 2008). Estrutura-se, assim, em São Paulo, uma gama de serviços avançados para o atendimento de demandas informacionais e de ocupação voltados para grandes corporações presentes no país.

O acolhimento de um novo sistema técnico hegemônico (baseado, sobretudo, nas redes de informação) a serviço de grandes firmas e um novo sistema normativo para colocar em funcionamento e consolidar esse novo sistema técnico vigente deixam marcas evidentes na cidade. Assim, em um esforço inicial para compreender a cidade típica do atual período – técnico-científico e informacional (SANTOS, 2007) – procuramos apontar alguns atributos que qualificam São Paulo como um centro de gestão da economia e do território brasileiro no Capítulo I, intitulado “Novas funções assumidas pela cidade de São Paulo: a metrópole informacional”. Todavia, enfatizamos que não temos a intenção de encerrar essa discussão.

No Capítulo II, “As consultorias imobiliárias para empresas: faces de uma densidade informacional na cidade de São Paulo”, buscamos aprofundar a compreensão da atual face da cidade informacional por meio da análise de empresas de consultoria imobiliária. Para tanto, analisamos três importantes empresas transnacionais que têm relevante atuação na metrópole paulistana, a saber, a CB Richard Ellis, a Jones Lang LaSalle e a Cushman & Wakefield. Realizamos uma análise tipológica e topológica dessas empresas na cidade e também esboçamos essa análise para o território brasileiro.

Entendemos que o mérito de um estudo relativo à atuação das empresas de consultoria imobiliária se justifica em virtude do papel que elas desempenham para a organização espacial de grandes corporações. Atualmente, as consultorias imobiliárias tornaram-se agentes estratégicos, pois produzem uma mercadoria informacional que pretende balizar e uniformizar as formas de ocupação das grandes empresas em determinadas cidades.

A produção do espaço, hoje, se dá a partir de novas materialidades que possibilitam acelerar os contextos da globalização nas cidades. Coloca-se como questão central nesse trabalho entender como o arranjo dessas novas materialidades se diferencia do de tempos pretéritos, tanto nas suas formas, nos seus conteúdos e nas suas intencionalidades. É o que pretendemos desenvolver no Capítulo III, intitulado “Produção imobiliária para empresas: o ‘Novo Centro de Negócios’ e os ‘edifícios inteligentes’”.

Nesta etapa da pesquisa investigamos como se deu a constituição do Novo Centro de Negócios a partir da análise da difusão, do arranjo e das estruturas técnicas que compõem os típicos objetos técnico-informacionais da área, neste caso edifícios de escritórios denominados como “inteligentes”. Procuramos, também, traçar um paralelo entre a produção de informações

das empresas de consultoria imobiliária pesquisadas e a difusão dessas formas de ocupação na cidade. Finalmente, fizemos um esboço de caracterização das principais áreas de escritórios da cidade, no denominado quadrante sudoeste de São Paulo.

Verificamos que a consolidação do “Novo Centro de Negócios” aprofundou determinadas relações entre o Estado e as empresas. Estes passaram a configurar redes estratégicas de atuação que interferem decisivamente na dinâmica de valorização da cidade. Nesse contexto, no Capítulo IV, “Fragmentação e Uso Corporativo do Espaço na Cidade de São Paulo”, buscamos abordar alguns pactos e coalizões realizadas entre entes públicos e privados para a viabilização do “Novo Centro de Negócios” da cidade. Neste último capítulo, investigamos alguns instrumentos urbanísticos em vigor, como as Operações Urbanas Consorciadas que, em nossa análise, favorecem a difusão dos “edifícios inteligentes” em determinadas áreas da cidade e, conseqüentemente, a atuação das consultorias imobiliárias.

Outrossim, pretendemos revelar um processo de atualização da fragmentação e uso corporativo do território na cidade de São Paulo, que tem o Estado como agente motor, na medida em que ele se torna responsável pelas infraestruturas que garantirão o sucesso dos capitais investidos, sobretudo, os das grandes corporações.



## CAPÍTULO I - NOVAS FUNÇÕES ASSUMIDAS PELA CIDADE DE SÃO PAULO: A METRÓPOLE INFORMACIONAL.

A cidade de São Paulo vivencia, hoje, um novo momento de sua inserção no processo de mundialização capitalista (SANTOS, 1994, p.43). Podemos distinguir nesse processo três importantes fases<sup>1</sup>: a primeira, baseada no comércio, foi aquela com a qual a cidade passou do século XIX para o século XX; a segunda foi fundada na produção industrial e alcançou até a década de 1980. A terceira fase (o período atual) é baseada em atividades hegemônicas que se utilizam da informação e da produção imaterial como as bases principais do seu domínio.

A urbanização brasileira e a paulista que se consolidaram, dentre outras maneiras, pela formação de um mercado interno e pelo acolhimento de modernizações capitalistas ao longo do século XX, reconhecem, atualmente, novos elementos estruturantes. A relativa dispersão de sistemas técnicos de transporte e telecomunicações pelo território permite promover maior integração de lugares até então desconexos e dispersos (SANTOS, 1993) e culmina, atualmente, em uma nova divisão territorial do trabalho.

No território brasileiro, a cidade de São Paulo se apresenta como motor desse dinamismo. Para se manter como o mais relevante centro de gestão do território nacional, a cidade demanda, em uma velocidade sempre maior, macrossistemas técnicos para atender as exigências de fluidez do território e uma nova divisão do trabalho baseada na produção imaterial. É nesse contexto de mudanças e de avanço das formas capitalistas (tais como as redes de transportes e de comunicação e da produção de serviços avançados para atender essa nova lógica na qual o país se insere) que, historicamente, se amplia e se consolida a rede urbana brasileira sob o comando de São Paulo (GEIGER, 1963; SANTOS, 1993).

Nas últimas três décadas São Paulo adquire papel mais relevante na dispersão de um meio técnico-científico e informacional no território nacional e torna-se, por conseguinte, o centro irradiador da modernidade no país. Atualmente, novos conteúdos dão outra forma à urbanização em curso no território nacional. Multiplicam-se e concentram-se na cidade de São

---

<sup>1</sup> O apontamento de distintas fases no processo de mundialização da cidade adquire, aqui, um recorte analítico. Entendemos que estas fases não denotam rupturas, pelo contrário denotam um acúmulo de tempos no cotidiano da cidade e também nas relações que ela mantém no interior da formação sócio-espacial brasileira.

Paulo os escritórios de consultoria técnica e científica, profissionais liberais, contabilidade, auditoria, publicidade, bancos, corretoras e seguradoras. A cidade passa a acumular, além da função industrial, a função de comando em relação aos serviços, sobretudo os serviços avançados, tendo início uma primazia advinda da produção imaterial.

### **1.1 – São Paulo: indicadores da cidade como centro de gestão do território brasileiro.**

Um indicador que pode demonstrar a relevância de São Paulo no contexto da rede urbana brasileira é a densidade de escritórios administrativos de grandes empresas na cidade. A dispersão de plantas produtivas pelo território nacional e a concentração de unidades administrativas na capital paulista se acentuaram a partir da década de 1980. Este movimento de dispersão e concentração, também verificado em outros lugares pelo mundo, reconfigurou a divisão do trabalho (internamente e externamente aos territórios nacionais) revelando e reforçando centros de comando da economia global.

Para Correa (1996), é justamente a concentração de atividades administrativas de comando em determinados lugares que caracteriza e determina os centros de gestão de um território. O autor acrescenta que a concentração deste comando realiza-se, sobretudo, em grandes metrópoles.

A metrópole exerce um papel de controle de atividades que, estando localizadas externamente a ela, são, contudo, concebidas, planejadas e dirigidas a partir de empresas nela sediadas. Em outras palavras, na metrópole estão as sedes sociais de empresas que têm unidades filiais – fábricas, agências bancárias, escritórios, depósitos, lojas, fazendas, minas – localizadas em outras unidades político-administrativas (CORREA, 1996, p. 25).

No que diz respeito à gestão empresarial, de acordo com o IBGE<sup>2</sup>, a cidade de São Paulo situa-se no topo da hierarquia urbana nacional. A capital paulista concentra ¼ das grandes empresas presentes no território brasileiro, com praticamente três vezes mais sedes de grandes

---

<sup>2</sup> REGIC – 2007.

corporações do que a segunda colocada nesse quesito, o Rio de Janeiro, conforme pode ser observado na tabela 1.1, que apresenta a localização das sedes das maiores empresas presentes no país.

**TABELA 1.1 – Distribuição das Sedes das Maiores Empresas no Território Brasileiro – 2005**

<i>Local da Sede</i>	<i>Nº de Empresas</i>	<i>Local da Sede</i>	<i>Nº de Empresas</i>
São Paulo	365	Ribeirão Preto	11
Rio de Janeiro	116	Joinville	10
Porto Alegre	50	Goiânia	10
Belo Horizonte	46	Sorocaba	9
Curitiba	40	Londrina	9
Salvador	32	Belém	8
Campinas	30	Florianópolis	8
Manaus	27	Cuiabá	8
Brasília	25	Natal	7
Vitória	21	Uberlândia	7
Recife	14	Volta Redonda	5
Fortaleza	13	Jundiaí	5
Caxias do Sul	13		

Fonte: Valor 1000. São Paulo: Valor Econômico, v. 5, n. 5, 2005; As 500 maiores empresas do Brasil. Exame, São Paulo: Abril Cultural, jul. 2005. Suplemento Especial.

Ainda segundo o IBGE, a partir dos dados apresentados na publicação “Regiões de Influência das Cidades 2007” (REGIC), a cidade de São Paulo confirmou sua histórica primazia na hierarquia urbana brasileira como o centro urbano com maior força de polarização no território nacional, alocado, neste sentido, no que o IBGE considera como “primeiro nível da gestão territorial”. A publicação apresenta a cidade como a única na hierarquia urbana do país classificada como “Grande Metrópole Nacional”<sup>3</sup> e confirma a ideia de São Paulo como “Metrópole Onipresente”<sup>4</sup> no território nacional.

<sup>3</sup> Em publicações anteriores do IBGE a cidade aparece com outra classificação, porém sempre no topo da hierarquia ou dividindo essa classificação com alguma outra cidade. Por exemplo, no primeiro estudo da rede urbana brasileira feita pelo órgão em 1968, São Paulo aparece com a mesma nomenclatura atual; no estudo de 1978, a cidade aparece como “metrópole regional”, a mesma classificação de todas as outras metrópoles brasileiras; finalmente, no estudo de 1993, São Paulo aparece com “máximo grau de hierarquia urbana”. Não é escopo desse trabalho revelar ou discutir as diferentes metodologias

Em uma seleta rede mundial de cidades São Paulo consolidou-se como um importante centro de gestão do capital (ainda que mundialmente este comando seja relativo) devido ao relevante papel desempenhado na dinâmica do território brasileiro e de toda a América do Sul. A cidade concentra sedes e filiais de grandes empresas multinacionais que atuam em todo o país e exterior a partir de escritórios ali localizados (SASSEN, 2001).

Correa (1996) considera que as grandes corporações – principalmente as multinacionais – são, atualmente, os principais controladores da gestão territorial. Segundo o autor,

São as corporações multifacetadas e com múltiplas localizações que, na fase atual do capitalismo, desempenham o mais importante papel na organização do espaço, atuando em amplos e diferenciados territórios por elas controlados, deste modo garantindo eficientemente a acumulação capitalista e a reprodução de suas condições de produção (CORREA, 1996, p.24).

Ainda tratando da concentração de filias de empresas multinacionais que estão presentes na cidade e posicionando esse dado como um atributo da cidade como um centro de gestão do território brasileiro, a tabela 1.2 apresenta um levantamento da consultoria imobiliária CB Richard Ellis, divulgado pelo Jornal Brasil Econômico<sup>5</sup>. Esse levantamento apontou São Paulo como a cidade com o maior número de escritórios de firmas multinacionais em toda a América Latina.

---

empregadas na classificação da rede urbana brasileira, no entanto, cabe assinalar que independentemente da metodologia empregada São Paulo sempre esteve em situação de destaque na hierarquia urbana nacional.

<sup>4</sup> Para Milton Santos "São Paulo hoje está presente em todos os pontos do território informatizado brasileiro, ao mesmo tempo e imediatamente, o que traz como consequência, entre outras coisas, uma espécie de segmentação vertical do mercado enquanto território e uma segmentação vertical do território enquanto mercado, na medida em que os diversos agentes sociais e econômicos não utilizam o território de forma igual" (SANTOS, 1996, p.157).

<sup>5</sup> Jornal Brasil Econômico, 05 de agosto de 2011.

**TABELA 1.2 – Número de Escritórios de Multinacionais – 2011.**

<i>Cidade</i>	<i>Nº de Multinacionais</i>
Hong Kong	191
Cingapura	189
Tóquio	179
Londres	177
Xangai	172
Moscou	170
Pequim	169
Madrid	167
Dubai	157
Paris	156
Nova York	155
Varsóvia	150
Milão	147
São Paulo	146
Bangkok	137

Fonte: CB Richard Ellis, 2011.

Nessa pesquisa denominada *Business Footprints*<sup>6</sup>, a consultoria imobiliária considerou dados de 232 cidades em 101 países e investigou o universo formado pelas 280 maiores empresas integrantes do ranking *Fortune 500*<sup>7</sup>, além dos maiores escritórios de advocacia do mundo. Com filiais de 146 multinacionais, São Paulo ocupou o 14ª posição no ranking de representações de companhias globais. Por sua vez, Hong Kong encabeça a lista, uma vez que reúne 191 escritórios de multinacionais. A cidade é seguida por Cingapura, com 189 representações, Tóquio, com 179, e Londres, com 177 escritórios das principais multinacionais do mundo.

Os dados da tabela revelam, ainda, que dentre as 15 cidades com maior concentração de multinacionais do mundo, a cidade de São Paulo figura como a única na América Latina. Esse dado evidencia que a importância da cidade extrapola os limites do território nacional e a denota

<sup>6</sup> O *Business Footprints* foi o primeiro relatório produzido pela CB Richard Ellis a medir a incidência de empresas multinacionais nas mais de 300 cidades onde a consultoria atua.

<sup>7</sup> *Fortune 500* é uma classificação das 500 maiores corporações em todo o mundo, conforme medido por sua receita. A lista é compilada e publicada anualmente pela revista *Fortune*.

como um nó importante dentro de uma rede de cidades seletivamente preparadas para abrigar grandes corporações.

Um dos desdobramentos da presença de multinacionais na cidade são os fluxos de investimentos externos diretos (IED). Pesquisa divulgada no início de 2012 pela consultoria internacional KPMG<sup>8</sup> apresenta a cidade de São Paulo como a 4ª cidade do mundo que mais recebeu IED em 2011. Em uma lista de 22 cidades, a capital paulista está à frente de Paris, Nova York e Moscou e, atrás de Londres, Xangai e Hong Kong.

O relatório apresenta também os IED no setor de serviços e aponta a cidade de São Paulo na quinta posição. Nessa categoria de investimentos internacionais foram pesquisados investimentos na criação de sedes e de centros de pesquisa, de marketing ou de design e de serviços de atendimento ao consumidor. Nesse quesito, São Paulo apresenta-se à frente de cidades como Pequim, Paris e Nova York e atrás de Londres, Xangai, São Francisco e Hong Kong. Na América Latina a única cidade, além de São Paulo, que consta no estudo é a Cidade do México.

Os estudos realizados por Lencioni (2011) vão ao encontro da ideia de São Paulo como o mais importante centro de gestão do território brasileiro. A autora considera que sua primazia se estende também para o continente sul-americano, muito em virtude da pujança do setor de serviços relacionados à gestão do capital. Lencioni (2011) ainda acrescenta:

Aí se concentram os serviços mais avançados do país, a exemplo das maiores empresas de consultoria e auditorias financeiras, e é nessa cidade, como apontamos, que se concentram as maiores empresas de serviço de acesso à Internet. Dentre tantos itens a enumerar, cabe mencionar que São Paulo tem o maior potencial de consumo, o que permite compreender o fato de concentrar o maior número de cinemas, teatros, salas de espetáculos, museus, bares e restaurantes do país (LENCIONI, 2011, p.143).

Silva (2001) confirma a ideia anterior ao considerar que, hoje, São Paulo se destaca pelas funções de comando da economia e do território brasileiro, por ser sede de grandes corporações,

---

<sup>8</sup> Pesquisa divulgada pela agência de notícias BBC Brasil, em 14 de março de 2012.

de entidades de classe, de importantes instituições financeiras que tem ações em todo o território nacional e, também, como um centro de produtor e irradiador informações. Segundo a autora:

O processo em curso desde o pós-guerra, de integração da economia e do território ensejou as bases técnicas que, casadas com as regulamentações estatais do período, levaram a uma significativa dispersão das modernizações pelo país nas décadas mais recentes. No entanto, as variáveis mais novas, principalmente aquelas atreladas à produção imaterial, apresentam-se concentradas e novamente é São Paulo o lugar mais privilegiado (SILVA, 2001, p. 112).

A produção de informações na cidade de São Paulo pode ser verificada por meio de atividades ligadas, por exemplo, às empresas de consultoria. Silva e Teixeira (2011) classificam tais atividades como parte integrante dos serviços superiores da economia urbana e assinalam uma elevada concentração na cidade de cidade São Paulo. Para os autores, esta concentração deve-se ao papel de comando que a cidade desempenha na rede urbana brasileira. A tabela 1.3, a seguir, apresenta a distribuição dos empregos relativos a essas atividades entre 1995 e 2005 e confirma a concentração na cidade de São Paulo.

**TABELA 1.3 – Número de ocupações envolvendo as atividades de consultoria**

Ano	1995	2000	2005
Brasil	282.135	326.031	365.477
São Paulo	131.277	163.099	155.384
RMSP (exceto o município de São Paulo)	94.158	126.614	123.259

Fonte: Silva e Teixeira (2011, p.80), modificado.

Para atender as mais diferentes demandas, particularmente aquelas requeridas por grandes empresas, outras importantes atividades atestam a primazia da cidade de São Paulo no território nacional. É o caso relativo, por exemplo, às atividades jurídicas. Segundo dados divulgados em 2010, pela revista *Law Business Research*, a capital paulista abriga a maior rede de escritórios de advocacia do Brasil. A pesquisa revelou que dentre os 10 maiores escritórios de advocacia brasileiros, sete estão na cidade de São Paulo, como pode ser observado na tabela 1.4.

**TABELA 1.4 – Maiores Escritórios de Advocacia do Brasil, por Número de Advogados – 2010.**

Classificação	Escritório	Localização da Sede
1º	Siqueira Castro	São Paulo
2º	Tozzini Freire	Bauru – SP
3º	Machado, Meyer, Sendacz e Opice	São Paulo
4º	Pinheiro Neto	São Paulo
5º	Demarest e Almeida	Rio de Janeiro
6º	Barbosa Müssnich & Aragão	São Paulo
7º	Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga	São Paulo
8º	Veirano Advogados	São Paulo
9º	Azevedo Sette Advogados	Belo Horizonte
10º	Souza, Cescon, Barriue & Flesch Advogados	São Paulo

Organização própria. Fonte: Revista Law Business Research.

Para Dias (2008) a hipótese de São Paulo como o mais relevante centro de gestão e produtor de informações no território brasileiro também se manifesta, por exemplo, no campo da publicidade. A autora afirma que São Paulo aparece como o 12º mercado mais importante do mundo<sup>9</sup> nesta área e assegura, também, que todas as 10 maiores empresas do ramo publicitário atuantes no Brasil mantêm escritório em São Paulo. Para Santos (1994), as empresas de publicidade são indicadores essenciais para revelar a primazia da cidade de São Paulo no território brasileiro e também o seu papel na economia mundial:

A publicidade ilustra bem a ideia de polo mundial: São Paulo é centro difusor de interesses publicitários de inúmeras marcas e firmas internacionais. O seu papel de “relais” de outras metrópoles é assegurado pelo fato de que a publicidade deve ter um sabor local para ser digerida e as mensagens de natureza global exigem um tratamento específico, condizente com a sociedade receptora. Esse papel de elaboração publicitária reúne, mais uma vez, em São Paulo, o caráter nacional e internacional de função metropolitana. (SANTOS, 1990, p.15)

<sup>9</sup> Dias (2008) apresenta um quadro no qual São Paulo aparece à frente de cidades como Madrid e Amsterdã. Neste mesmo quadro a autora traz Nova Iorque, Tóquio e Londres nas três primeiras posições. O que é interessante notar é que dentre os 15 maiores mercados, São Paulo é a única cidade em país periférico.

É nesse sentido que para Silva (2001) cada vez mais a cidade de São Paulo se refuncionaliza e oferece ao país, e mesmo aos países vizinhos, serviços de ponta no setor da publicidade, nos setores financeiros, de seguros, imobiliário, de consultoria, marketing e telecomunicações. Neste sentido, Santos (1994b) considera que devido a essas funções de caráter informacional a cidade, hoje, assegura um papel diretor na dinâmica do território brasileiro. Segundo, o autor,

Esse papel é devido às suas atividades quaternárias de criação e controle, praticamente sem competidor no país, pois agora são os fluxos de informação que hierarquizam o sistema urbano. O papel de comando é devido a essas formas superiores de produção não material, elas próprias sendo uma consequência da integração crescente do país às novas condições da vida internacional (SANTOS, 1994b, p.40).

A presença de um denso setor ligado às finanças em São Paulo, também pode nos revelar que a cidade abriga condições não encontradas em nenhum outro ponto do território brasileiro. Autores como Cordeiro (1980), Souza (1994) e Santos (1990) nos apontavam que já em meados da década de 1980 a cidade recebia sedes de inúmeros bancos que saíam de outras cidades como o Rio de Janeiro, por exemplo, ou ainda, a sede daqueles que recém se instalavam no Brasil.

Em relação ao rearranjo territorial das sedes de instituições financeiras, a passagem da capital federal para o Brasília foi fator importante para a saída de muitos bancos do Rio de Janeiro. Além dessa questão, Santos (1990) acrescenta ainda:

O Rio de Janeiro perde, assim, uma parcela considerável de sua importância como centro financeiro, em parte pela transferência da Capital Federal para Brasília, em parte pela irresistível ascensão de São Paulo, graças a sua posição primacial numa economia de mercado que encontrava nessa metrópole as condições e os meios para um desenvolvimento espetacular (SANTOS, 1990, p.12).

Atualmente, o que era uma perspectiva tornou-se algo evidente, como pode ser visto na tabela 1.5 em que apresentamos a localização dos 50 maiores bancos presentes no território

nacional. Os dados mostram que 2/3 dos maiores bancos presentes no Brasil estão em São Paulo, enquanto cidades como Brasília e Rio de Janeiro abrigam as sedes de 3 e 2 bancos, respectivamente. Além de exercer a primazia em relação às instituições bancárias, Pasti e Silva (2010, p.05) apontam que São Paulo exerce o comando do mercado de capitais no Brasil e, atualmente, monopoliza todas as negociações de ações no país.

**TABELA 1.5 - Sedes dos 50 Maiores Banco no Brasil – 2010.**

<i>Cidade</i>	<i>Nº de Sedes</i>	<i>Participação no Total (%)</i>
São Paulo	33	66
Brasília	3	6
Curitiba	3	6
Rio de Janeiro	2	4
Porto Alegre	2	4
Belo Horizonte	2	4
Fortaleza	1	2
Belém	1	2
Vitória	1	2
Recife	1	2
Salvador	1	2

Organização própria. Fonte: Banco Central do Brasil

O adensamento dessas atividades na cidade demanda mão de obra altamente qualificada para a atuação em setores ligados a produção imaterial. Quando se observa os dados referentes aos cursos de graduação voltados especificamente à formação de profissionais do setor quaternário, se destaca a participação de São Paulo no conjunto das cidades brasileiras. A partir de dados do INEP, constatamos que a cidade é a que mais concentra cursos de graduação relacionados a trabalhos que desenvolvem serviços e produtos informacionais. As tabelas a seguir (1.6, 1.7, 1.8, 1.9 e 1.10) referem-se a esses cursos de graduação e indicam a importância do trabalho ligado à produção imaterial na cidade.

**TABELA 1.6 – Cursos Superiores em Publicidade e Propaganda, por Capital de U.F. selecionada, 2011.**

<i>U.F</i>	<i>Quantidade de cursos</i>	<i>Participação (%)</i>
São Paulo	62	14,3
Rio de Janeiro	22	5,1
Brasília	15	3,4
Belo Horizonte	12	2,8
Salvador	10	2,3
Porto Alegre	4	0,9
Brasil	435	100

Organização própria. Fonte: INEP – Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais, 2011.

**TABELA 1.7 – Cursos de Graduação Relacionados a Marketing, por Capital de U.F. selecionada, 2011.**

<i>U.F</i>	<i>Quantidade de cursos</i>	<i>Participação (%)</i>
São Paulo	106	20,8
Rio de Janeiro	35	6,9
Brasília	30	5,9
Belo Horizonte	29	5,7
Salvador	26	5,1
Porto Alegre	12	2,4
Brasil	509	100,0

Organização própria. Fonte: INEP – Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais, 2011.

**TABELA 1.8 – Cursos de Graduação Relacionados à Informação<sup>10</sup>, por Capital de U.F. selecionada, 2011.**

<i>U.F</i>	<i>Quantidade de cursos</i>	<i>Participação (%)</i>
São Paulo	107	12,6
Rio de Janeiro	46	5,4
Brasília	46	5,4
Belo Horizonte	27	3,2
Salvador	26	3,1
Porto Alegre	16	1,9
Brasil	850	100,0

Organização própria. Fonte: INEP – Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais, 2011.

<sup>10</sup> Gestão da Tecnologia da Informação, Sistemas de Informação, Segurança da Informação, Gestão de Sistemas de Informação.

**TABELA 1.9 – Cursos de Graduação Relacionados a Negócios Imobiliários, por Capital de U.F selecionada, 2011.**

<b>U.F</b>	<b>Quantidade de cursos</b>	<b>Participação (%)</b>
São Paulo	12	18,8
Rio de Janeiro	8	12,5
Brasília	11	17,2
Belo Horizonte	10	15,6
Salvador	12	18,8
Porto Alegre	4	6,3
Brasil	64	100,0

Organização própria. Fonte: INEP – Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais, 2011.

**TABELA 1.10 – Cursos de Graduação Relacionados à Logística por Capital de U.F selecionada, 2011.**

<b>U.F</b>	<b>Quantidade de cursos</b>	<b>Participação (%)</b>
São Paulo	81	20,3
Rio de Janeiro	16	4,0
Brasília	14	3,5
Belo Horizonte	20	5,0
Salvador	20	5,0
Porto Alegre	11	2,8
Brasil	400	100,0

Organização própria. Fonte: INEP – Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais, 2011.

Outro indicador que nos revela a demanda por profissionais ainda mais especializados é a participação no total de cursos de pós-graduação. São Paulo mostra participação relevante quando comparamos o número de cursos de pós-graduação (*stricto sensu*) em U.F (unidades da federação) selecionadas. Como podemos observar na tabela 1.11, São Paulo apresentou o dobro do número de cursos de pós-graduação, em 2010, se comparado com o Rio de Janeiro, por exemplo.

**TABELA 1.11 – Cursos de Pós-Graduação (*Stricto Sensu*) em U.F selecionadas – 2010.**

<b>Unidade da Federação</b>	<b>Mestrado</b>	<b>Doutorado</b>	<b>Mestrado e Doutorado</b>	<b>Mestrado Profissional</b>	<b>Total Absoluto</b>	<b>Participação no total (%)</b>
São Paulo	143	14	483	53	693	24,40
Rio de Janeiro	77	4	212	56	349	12,29
Minas Gerais	130	3	137	20	290	10,21
Rio Grande do Sul	92	2	146	21	261	9,19
Bahia	62	5	43	13	123	4,33
Brasil	1.091	49	1.453	247	2.840	100,00

Organização própria. Fonte: Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais - INEP.

Ainda no campo da formação profissional, outro dado que evidencia a relevância de São Paulo no território brasileiro, segundo o IBGE<sup>11</sup> (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), e que qualifica os dados da tabela anterior é o número de cursos classificados como de excelência<sup>12</sup> pela CAPES (Conselho de Aperfeiçoamento do Pessoal do Ensino Superior). De acordo com dados divulgados pelo órgão e expressos na tabela 1.12, o estado de São Paulo concentra praticamente a metade desses cursos no território nacional.

**TABELA 1.12 – Cursos de Pós-Graduação de Excelência Classificados pela Capes Em U.F selecionadas, 2011.**

<b>U.F</b>	<b>Número de cursos</b>	<b>Participação no total (%)</b>
São Paulo	294	46,1
Rio de Janeiro	95	14,9
Distrito Federal	12	1,9
Minas Gerais	108	16,9
Bahia	6	0,9
Rio Grande do Sul	67	10,5
Brasil	638	100,0

Organização própria. Fonte: CAPES – Conselho de Aperfeiçoamento do Pessoal do Ensino Superior.

<sup>11</sup> REGIC – 2007.

<sup>12</sup> A CAPES classifica, trienalmente, os cursos de pós-graduação no país a partir de um índice que varia entre 1 e 7. Os cursos tidos como de excelência são aqueles que obtiveram nota entre 6 e 7 nas avaliações.

Entendemos que a concentração de cursos voltados à formação profissional de atividades intelectuais ligadas, sobretudo, à informação, assegura a esta porção do território nacional, segundo Santos (1994b, p.39), a possibilidade de criação de numerosas atividades produtivas de ponta. Além disso, segundo o autor, garante a preeminência em relação a outras áreas do território e atribui novas condições de polarização.

A primazia de São Paulo também poder ser evidenciada pela movimentação de passageiros em seus aeroportos. Aqui se vê também que São Paulo é um importante nó das redes aéreas (redes estas que são, inclusive, redes de informações). No início da década de 1990, Santos (1994, p. 38) já apontava que São Paulo, no território nacional, concentrava praticamente metade das vendas de passagens áreas do país.

Ao atualizar estes dados, revelamos que mesmo em um cenário de desconcentração econômica, os principais aeroportos localizados na chamada macrometrópole paulista<sup>13</sup> concentraram praticamente 1/3 do volume de passageiros que circulou pelos aeroportos diretamente administrados pela INFRAERO (Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária) em 2011. Isso representou o triplo do número de passageiros que passaram pelos aeroportos do Rio de Janeiro e quase quatro vezes o número dos que passaram por Brasília, como pode ser observado na tabela 1.13.

---

<sup>13</sup> A Macrometrópole Paulista é uma área de abrangência geográfica que reúne as Regiões Metropolitanas de São Paulo, Campinas e Baixada Santista, além das aglomerações urbanas de Jundiaí, Sorocaba, São José dos Campos, Piracicaba e as regiões de Bragança Paulista e São Roque. Fonte: EMPLASA – 2011.

**TABELA 1.13 – Movimentação de Passageiros nos Maiores Aeroportos do Brasil – 2011**

<i>Aeroporto</i>	<i>Número de Passageiros</i>
Guarulhos/SP - Cumbica	29.995.450
Congonhas/SP	16.753.591
Campinas/SP – Viracopos	7.568.384
Rio de Janeiro/RJ – Galeão	14.943.617
Rio de Janeiro/RJ - Santos Dumont	8.522.806
Brasília/DF	15.398.737
Salvador/BA	8.394.900
Belo Horizonte/MG – Confins	9.534.986
Porto Alegre/RS	7.834.352
Brasil	179.901.375

Organização própria. Fonte: INFRAERO – Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária.

Quando analisados os dados da movimentação de passageiros oriundos de voos internacionais nos aeroportos administrados pela INFRAERO em 2011, verifica-se que a concentração nos aeroportos de São Paulo (Cumbica, Congonhas e Viracopos) perfaz mais de 60% do total dos passageiros que desembarcaram no Brasil<sup>14</sup>. Consideramos que a movimentação nos aeroportos paulistas pode ser um indicador da quantidade de pessoas que chegam à cidade de São Paulo para a realização, por exemplo, de turismo de negócios, como já mostrado por Santos (1994b, p.39).

Em relação ao desenvolvimento de negócios, a partir de um recorte relativo à realização de feiras de negócios no Brasil, verifica-se uma elevada concentração na cidade de São Paulo. De acordo com a UBRAFE (União Brasileira de Produtores de Feiras) e SPTuris (Empresa Municipal de Turismo da cidade de São Paulo), ano de 2010, foram realizadas na capital paulista 120 das 172 feiras que ocorreram no país. O dado revela que ocorreu, praticamente, 1 feira de negócios a cada 3 dias na cidade.

<sup>14</sup> Segundo a INFRAERO, dos 18.189.779 de passageiros de voos internacionais que passaram pelo Brasil, 11.465.775 passaram por São Paulo (destes, 11.200.000 pelo aeroporto de Cumbica) no ano de 2011.

Segundo a diretora da SPTuris, Luciana Leite<sup>15</sup>, cerca de 12 milhões de turistas estiveram na cidade em 2011 e cerca de 51% deles vieram em virtude de negócios, enquanto 25% para eventos relacionados a congressos científicos ou compras. Para Luciana, o turismo de negócios foi responsável por posicionar a cidade, por cinco anos consecutivos, em primeiro lugar no ranking do *International Congress and Convention Association*<sup>16</sup> (ICCA) entre os lugares que mais recebem eventos no mundo.

Para viabilizar eventos referentes à realização de negócios (e também outros grandes eventos que ocorrem na cidade) São Paulo concentra uma série de Centros de Convenções. Alguns desses equipamentos são públicos como o Centro de Convenções do Anhembi e o Centro de Convenções do Ibirapuera que atraem eventos como a Bienal de Artes e a Bienal do Livro. Os centros de convenções particulares, na maior parte das vezes, estão conjugados com grandes redes hoteleiras e estão equipados com sofisticados sistemas de telecomunicações que permitem a realização de conferências a partir da comunicação por satélites.

A tabela 1.14 apresenta os maiores centros de convenção da cidade, bem como a capacidade de público de cada um deles.

---

<sup>15</sup> Em entrevista concedida ao Jornal Brasil econômico em 25 de Janeiro de 2012.

<sup>16</sup> ICCA é uma associação mundial para o turismo de negócios e convenções. O objetivo essencial da associação é o de avaliar o desenvolvimento do turismo de negócios e convenções internacionais e trocar informações relacionadas às operações neste mercado.

**TABELA 1.14– Capacidade<sup>17</sup> dos Maiores Centros de Convenções na Cidade de São Paulo – 2011.**

Centro de Convenções	Capacidade (pessoas)	Localização
Rebouças	1.200	Pinheiros
Transamérica	4.000	Marginal Pinheiros
Anhembi	2.519	Marginal Tietê
Expo Center Norte	5.000	Marginal Tietê
World Trade Center	540	Marginal Pinheiros
Amcham	1.200	Chácara Santo Antônio
Fecomércio	2.000	Centro
Frei Caneca	800	Paulista
Cenesp	315	Marginal Pinheiros
Vila Noah	3.000	Chácara Santo Antônio
São Luis	2.000	Paulista
Ibirapuera	800	Ibirapuera
Imigrantes	3.560	Rodovia dos Imigrantes
São Paulo Center	1.200	Cidade Jardim
Hakka	1.200	Centro

Organização própria. Fonte: Sítios na internet dos Centros de Convenções e Empresa SPTURIS.

Para Almeida (2001) a numerosa quantidade de grandes eventos<sup>18</sup> em cidades como São Paulo é, também, consequência do aprofundamento da divisão internacional do trabalho e, dentre outros desdobramentos, tem movimento uma vasta rede de serviços, como os hotéis por exemplo. Nas palavras da autora,

<sup>17</sup> A capacidade de cada centro de convenções diz respeito à quantidade de pessoas que podem ser acomodadas sentadas nos auditórios e, não considera a capacidade de circulação de pessoas em eventuais pavilhões existentes.

<sup>18</sup> Muitos governos concebem a realização de grandes eventos como uma oportunidade de divulgação das cidades em âmbito internacional. Na cidade de São Paulo, para lograr a realização de um número sempre maior de eventos de grande porte, o prefeito Gilberto Kassab sancionou, em janeiro de 2012, um projeto de lei que permite a construção daquele que, de acordo com a prefeitura, será o maior centro de eventos do mundo: o Parque de Eventos Expo SP (também denominado de Piritubão). A estrutura que será construída em Pirituba, na zona norte de São Paulo, prevê em seu edital que a obra seja realizada por meio de uma Parceria-Público-Privada (PPP) e deverá custar, segundo os cálculos da própria prefeitura, cerca de R\$ 3 bilhões. A efetivação deste projeto de lei altera o zoneamento de uma área de 5 milhões de metros quadrados (até então, predominantemente, residencial) para permitir a construção de torres de hotéis, 11 pavilhões de exposição, centros de convenções, *shopping center* e terminal de ônibus. De acordo com o Jornal “O Estado de São Paulo”, o local é tido como a principal aposta da prefeitura para abrigar a Exposição Mundial, em 2020.

O desenvolvimento desses serviços urbanos é proclamado como uma saída para o crescimento econômico, uma vez que mantém vínculos com diversos setores, como as redes de hoteleiras, as companhias aéreas, as agências de viagem, os restaurantes, os *shoppings centers* e as casas de *shows* (ALMEIDA, 2001, p.398).

Todavia, em uma típica metrópole situada em um país estruturalmente subdesenvolvido, porém industrializado, estes dados atualizam a situação da cidade inserida em um contexto de modernização seletiva (SANTOS, 1990). Segundo o autor:

Nela se justapõem e se superpõem traços da opulência, devidos a pujança da vida econômica e suas expressões materiais, e sinais de desfalecimento, graças ao atraso das estruturas sociais e políticas. Tudo o que há de mais moderno pode ser aí encontrado, ao lado das carências mais gritantes (SANTOS, 1990, p.13).

Os elementos e as estatísticas apresentadas até aqui perfazem, porém não encerram, um conjunto de questões que caracterizam a primazia da cidade de São Paulo no território brasileiro. A atual divisão territorial de trabalho privilegia a modernização de determinadas porções dos territórios nacionais, tornando-os espaços corporativos ou *espaços da globalização* (SANTOS, 1994a) que, por definição, representam os interesses de grupos hegemônicos. Neste sentido, a participação de países pobres no processo de modernização capitalista exige vultosos investimentos em infraestruturas que não são direcionadas às áreas sociais das quais os pobres são dependentes (voltaremos a tratar desta questão no Capítulo IV). A modernização torna-se, assim, seletiva territorial e socialmente, implicando, dentre outras coisas, na alta concentração de empresas em partes específicas do território.

## **1.2 – São Paulo: avanço seletivo do meio técnico-científico e informacional**

A fase atual do capitalismo assinala o aprofundamento da primazia das cidades na economia mundial. Lojkine (2009) considera que as grandes aglomerações urbanas desempenham hoje “um papel tão importante no desenvolvimento geral do capitalismo quanto a multiplicação da potência mecânica do trabalho na unidade de produção” (LOJKINE, 2009, p. 16).

Para viabilizar as necessidades operacionais das grandes empresas presentes na cidade, São Paulo abriga os mais avançados serviços e as infraestruturas de telecomunicações necessárias à implantação, ao gerenciamento das atividades econômicas globais e à produção e difusão de informação. Alguns desses serviços, típicos da dada configuração econômica e do papel informacional da cidade, são oferecidos, por exemplo, por empresas transnacionais de consultoria imobiliária às grandes corporações que, por sua vez, ocupam modernos edifícios denominados pelo mercado imobiliário como “edifícios inteligentes”<sup>19</sup> (KOULIOUMBA, 2000; SILVA, 2001).

Entendemos que estes elementos podem ser considerados como integrantes das “condições gerais de produção capitalista”<sup>20</sup> na cidade. Estas condições gerais de produção, até então, poderiam ser definidas como a infraestrutura básica sobre a qual a produção capitalista se assenta, imprescindível à acumulação no capitalismo industrial, como transportes e comunicações. No período atual, outros aspectos tornam-se indispensáveis à reprodução do capital e à dinâmica da economia urbana, atualizando o conjunto de atributos que perfaz as condições gerais de produção na cidade.

Consideramos que na cidade de São Paulo um desses novos atributos pode ser representado por objetos técnico-cientificamente construídos para atender as demandas de produtividade de grandes empresas. Nos últimos 30 anos a cidade se equipou, por exemplo, com redes de fibra óptica, aeroportos e heliportos, “edifícios inteligentes”, vias expressas. Outro

---

<sup>19</sup> Como será demonstrado no Capítulo III.

<sup>20</sup> Lojkine (1981) ampliou o conceito de Condições Gerais da Produção definido por Marx. Lojkine englobou a esfera da produção em sua definição do urbano, ENTENDENDO QUE os equipamentos coletivos são necessários não somente à reprodução da força de trabalho, mas também à reprodução do capital mais amplamente, chamando atenção para a baixa lucratividade intrínseca à oferta de infraestrutura urbana, tornando-a pouco atrativa à iniciativa privada, o que faz a presença do Estado no provimento de tais bens coletivos indispensável à própria reprodução do capital. Lojkine inclui dentre as condições gerais de produção não só os meios de comunicação e transporte – e os meios de consumo coletivo, mas também outros elementos da infraestrutura de produção industrial capitalista, como centros de pesquisa científica, universidades, escolas politécnicas, zonas industriais, centros de comércio, serviços financeiros e de saúde, dentre outros, indicando que a aglomeração é imprescindível para a viabilidade de tais elementos que requerem uma escala mínima de utilização, afirmando que “a cidade, a região e os diversos tipos de aglomeração espacial seriam a combinação de infraestruturas em parte indissociáveis, estreitamente complementares, que forneceriam uma base indispensável às diferentes atividades” (LOJKINE, 1981, p.158)

atributo que consideramos como um novo conteúdo das condições gerais de produção são os serviços avançados e produtos informacionais concebidos por empresas de consultoria. Esses dois atributos assinalam o avanço do meio técnico-científico informacional a partir de serviços avançados ou atividades quaternárias que precedem a produção material.

Os novos elementos apresentados aqui se difundem de forma seletiva na cidade. A concentração dos objetos técnicos mencionados, bem como os produtos e serviços informacionais das empresas de consultoria, atendem a grupos hegemônicos que usam o território de maneira parcial e corporativa. Por exemplo, quando observamos a localização das sedes administrativas das maiores instituições financeiras presentes em São Paulo, verificamos que quase a totalidade delas está localizada em uma porção específica da cidade, no Quadrante Sudoeste (intermediações da Avenida Luís Carlos Berrini, Avenida Faria Lima e Marginal do Rio Pinheiros), como pode ser atestado pela tabela 1.15, a seguir.

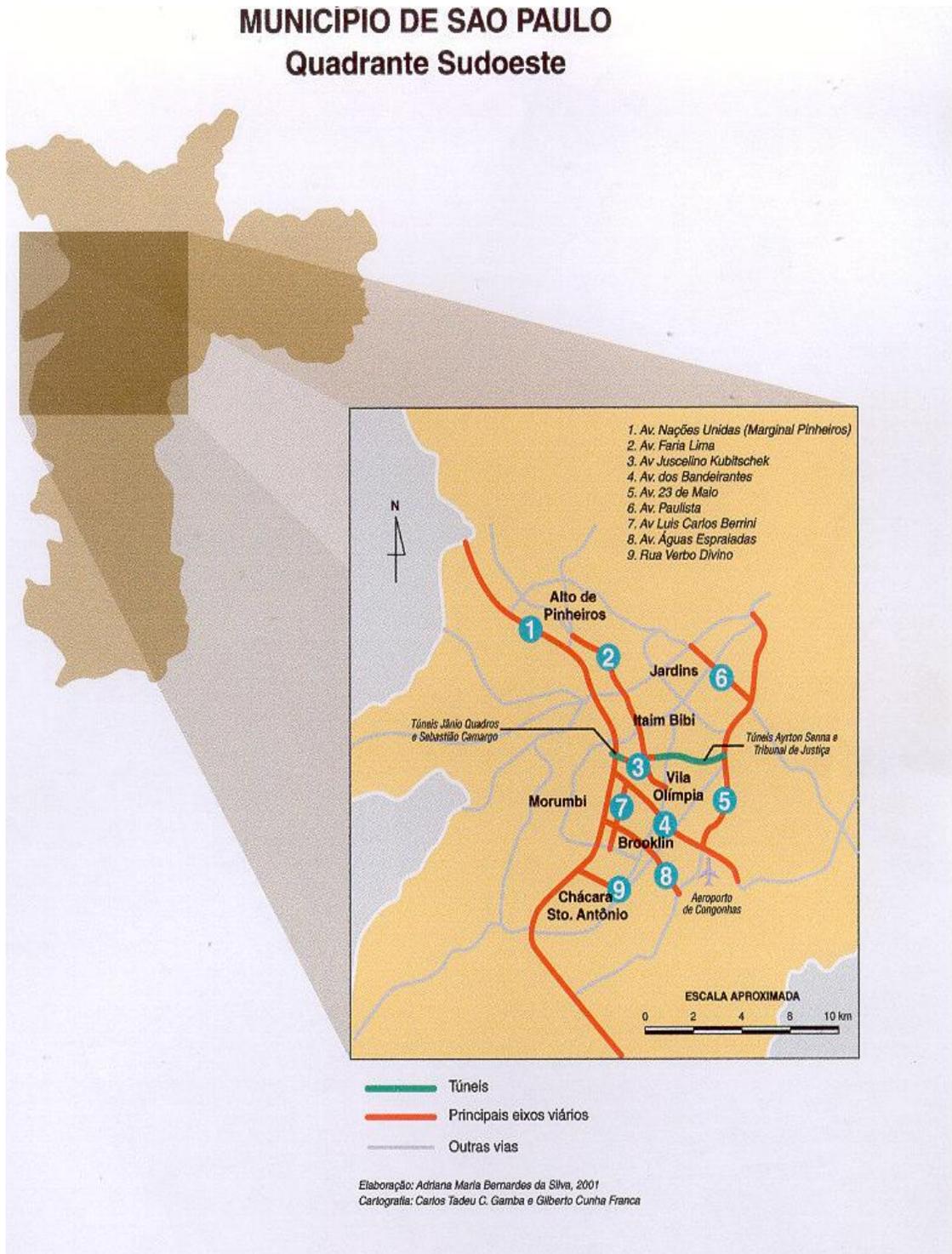
**TABELA 1.15 – Localização das Maiores Instituições Financeiras na cidade de São Paulo – 2011.**

<b>Posição</b>	<b>Instituição</b>	<b>Localização na cidade de São Paulo</b>	<b>Caráter</b>	<b>Origem</b>
1	Itaú	Jabaquara	Privado	Nacional
2	Santander	Marginal Pinheiros	Privado	Estrangeira
3	HSBC	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
4	Citibank	Av. Paulista	Privado	Estrangeira
5	Credit Suisse	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
6	SAFRA	Av. Paulista	Privado	Nacional
7	Votorantim	Nações Unidas	Privado	Nacional
8	Merrill Linch	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
9	JPMorgan Chase	Marginal Pinheiros	Privado	Estrangeira
10	Goldman Sachs	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
11	Panamericano	Av. Paulista	Privado	Nacional
12	Morgan Stanley	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
13	Deutsche Bank	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
14	BNP Paribas	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
15	CSF	Marginal Pinheiros	Privado	Estrangeira
16	Fibra	Faria Lima - Itaim	Privado	Nacional
17	ABC Brasil	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira
18	Barclays	Faria Lima - Itaim	Privado	Estrangeira

Organização própria. Fonte: Banco Central do Brasil.

A tabela 1.15 também assinala uma sensível diferença em relação à origem dessas instituições e sua localização dentro do município. Observa-se que quase a totalidade das grandes instituições de origem estrangeira (exceção feita ao Citibank) localizadas na cidade concentra suas atividades no Quadrante Sudoeste, conforme pode ser verificado na figura 1.1. Além das instituições financeiras, há nesta área uma elevada densidade de firmas relacionadas a outras atividades quaternárias.

FIGURA 1.1 – São Paulo – Localização do “Novo Centro de Negócios”



Fonte: SILVA, Adriana M. B. A contemporaneidade de São Paulo: a produção e o novo uso do território brasileiro. Tese de doutorado, FFLCH – USP. São Paulo, 2001.

O Quadrante Sudoeste começou se firmar como uma importante área de concentração de escritórios de empresas ligadas ao terciário superior ainda no final da década de 1970 (CORDEIRO, 1980) e se consolidou como tal no decorrer dos anos de 1990. A área apresenta-se contígua à centralidade da Avenida Paulista que, por sua vez, é contígua ao Centro Antigo. A concentração de grandes corporações e a presença de uma densa rede de objetos técnicos para atendê-las produziram nesta porção da cidade um “Novo Centro de Negócios”, isto é, uma nova centralidade urbana voltada para o desenvolvimento de negócios.

De acordo com Correa (1994) muitas metrópoles passaram por um processo de redefinição de suas centralidades voltadas à operacionalização de negócios nas últimas décadas. Nas palavras do autor

No bojo da descentralização verifica-se uma progressiva redefinição do núcleo central. Deixa de monopolizar a localização das atividades terciárias, dividindo com os subcentros comerciais, as áreas e os eixos especializados e os shoppings centers, a função comercial e de serviços (CORREA, 1994, p.26).

Dessa maneira, a consolidação do Quadrante Sudoeste como uma nova centralidade urbana é parte do processo de mundialização dos lugares pelo qual passa a cidade de São Paulo e que permite, segundo Santos (1994, p.19), “a criação de lugares especializados e de lugares complexos”. Esta proposição de Milton Santos nos parece um bom início de discussão para o que estamos denominando como “Novo Centro de Negócios”. Partimos, então, do pressuposto que um centro de negócios, na atual conjuntura da economia internacional, caracteriza-se pela densa presença de empresas especializadas na produção e prestação de serviços avançados, voltados essencialmente para atender as demandas de grandes corporações.

Entendemos ainda que em um centro de negócios a produção e circulação (material e/ou imaterial) atendem aos conteúdos da globalização. Para Santos e Silveira (2001, p.257).

Dentro do território, podemos admitir a existência de áreas em que se pode falar de uma globalização “absoluta” e de outras em que essa globalização é apenas “relativizada”. As primeiras são áreas de presença mais plena da globalização. Nelas há concentração, com pequena contrapartida, de vetores da modernidade atual, o que leva à possibilidade de ação conjunta de atores “globais” ou “globalizados”. Nessas áreas, a tendência é que a produção, a circulação, a

distribuição e a informação sejam corporativas, isto é, que a respectiva demanda principal seja de tais empresas.

O “Novo Centro de Negócios” da cidade de São Paulo atende a condições territoriais indispensáveis à economia globalizada no país e insere-se em um circuito produtivo global comandado por uma lógica estrangeira. Esta porção da cidade é marcada pela elevada concentração de modernos edifícios de escritórios que abrigam sedes de importantes corporações nacionais e internacionais, como exemplificado no caso das instituições financeiras. São edifícios dotados dos mais modernos aparatos tecnológicos no que diz respeito às tecnologias de informação e comunicação.

A difusão desses objetos técnicos é parte dos novos imperativos ligados às condições gerais da produção impostos à cidade, bem como são marcas do avanço de um “meio técnico-científico e informacional” (SANTOS, 2005). Tais constatações são possíveis se considerarmos que, atualmente, a constituição do espaço se faz cada vez mais com conteúdos técnicos perpassados pela ciência e são carregados de informação, sempre comandados pelas forças hegemônicas de mercado.

É nesse sentido que, para Santos (2005), o que sustenta a irradiação de ações hegemônicas é a conformação de “uma unicidade técnica e uma convergência dos momentos” (dado, sobretudo, pelo fator informação). Segundo o autor, os objetos tendem, pois, a se tornarem tanto mais técnicos e informacionais para colocarem em prática as ações das grandes empresas. Essas características ressaltadas são verificadas na cidade de São Paulo, sobretudo, no seu “Novo Centro de Negócios”.

A compreensão da constituição do “Novo Centro de Negócios” de São Paulo se faz importante, pois esta área da cidade concentra relevantes elementos para o entendimento da totalidade da cidade e do país. É uma área que abriga um circuito específico da economia urbana (o setor quaternário ou terciário avançado) e que contou com um maciço investimento público na preparação e modernização das infraestruturas urbanas por meio de novos instrumentos urbanísticos, como por exemplo, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, fazendo, mais uma vez, do planejamento um instrumento da manutenção de uma dada ordem.

Muitas empresas ocupantes de edifícios localizados na área alvo dessas operações urbanas utilizam nas suas estratégias territoriais e de gestão empresarial os produtos e serviços de importantes consultorias imobiliárias, cuja ação tem sido a de promover a racionalização da ocupação do espaço na cidade, em consonância com as ações públicas. Dentre as empresas de consultoria imobiliária atuantes na área, destacam-se três grandes transnacionais: a CB Richard Ellis, a Cushman & Wakefield e a Jones Lang LaSalle. Assim como será apresentado no Capítulo II, estas são influentes consultorias na estruturação do “Novo Centro de Negócios” e na promoção imobiliária para empresas na cidade de São Paulo, a partir da década de 1970.

A constituição do “Novo Centro de Negócios” estimula na cidade de São Paulo a competição intraurbana e um mercado de modelos de gestão, que são ofertados por consultores internacionais interessados em divulgar experiências supostamente de sucesso. Podemos citar o caso das empresas de consultoria que trouxeram para o Brasil uma forma de gestão e promoção do espaço que se desenvolveu anteriormente em grandes centros como Nova Iorque, Londres e Tóquio.

É nesse sentido que Santos (2004b, p.174) afirma que cada época é caracterizada pelo surgimento de “um conjunto de novas possibilidades concretas, que modificam equilíbrio pré-existente e procuram impor sua ordem”. Essas novas possibilidades se concretizam a partir de novos objetos e novas ações que vêm juntar-se às outras existentes, tanto na forma quanto no conteúdo. Entretanto, segundo o autor, o novo não é difundido de maneira generalizada e total, ainda que novos objetos, concebidos a partir de denso conteúdo técnico-informacional, conheçam uma difusão mais generalizada e mais rápida do que as precedentes famílias de objetos.

No período atual, os objetos (as materialidades) têm funções previamente definidas e as ações são mais racionais e ajustadas. É o que se nota na cidade de São Paulo, um acúmulo de tempos no espaço geográfico, a fim de adequar-se aos padrões globais de modernização. Entre os agentes que coordenam estes novos padrões estão, outrossim, as empresas de consultoria imobiliária, que apresentam uma nova maneira de lidar com o mercado imobiliário, baseado, sobretudo, na racionalidade da globalização.

A integração em rede torna-se importante um fator de competitividade e produtividade. Nota-se aí o papel desempenhado pelos objetos informacionais, representado nesse trabalho pelos “edifícios inteligentes”, como mediadores dessas ações. As exigências quanto ao entorno

geográfico por parte das grandes corporações levam as cidades que as acolhem “à criação de novos espaços indispensáveis à sua operação, desvalorizando no mesmo golpe, outros subespaços prematuramente envelhecidos” (SANTOS, 1994b, p.129). Dessa forma, a materialidade das cidades é formada pela justaposição de áreas diferentemente ocupadas (com realizações recentes e remotas).

Sobre as mudanças técnicas e normativas reconhecidas atualmente nas grandes empresas capitalistas, a partir de lógicas de produtividade e competitividade, Lojkine (2009, p.17) afirma que “longe de ser uma pura necessidade técnica, o aumento da produtividade é necessário ao desenvolvimento da acumulação capitalista”. Ocorre que, hoje, esse discurso também foi apreendido e colocado em prática pelo Estado em suas diretrizes para as cidades.

## CAPÍTULO II – AS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS PARA EMPRESAS E A PRODUÇÃO DE INFORMAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO

O período atual se apresenta bastante complexo em virtude da grande quantidade de variáveis envolvidas no processo de acumulação capitalista, principalmente quando discutimos as cidades contemporâneas. Como assegurou Harvey (1994), as últimas três décadas foram marcadas pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, outras maneiras de provimento de serviços financeiros e organizacionais, novos mercados e, sobretudo, inéditas tecnologias agregadas aos processos produtivos.

Baseadas, sobretudo, na informação estas questões modificaram os processos de organização das cidades e redefiniram uma nova divisão territorial do trabalho intra e interurbana. Neste contexto, Sassen (1998; 1991; 2004) observou que o desenvolvimento de uma economia globalizada demanda uma rede de lugares estratégicos à produção, que incluem importantes cidades como Nova Iorque, Londres, Paris e, também, cidades como São Paulo, Buenos Aires ou Mumbai. Ressaltamos, porém, que mesmo sendo parte de uma rede estratégica global, estas cidades se diferenciam entre si quanto à complexidade dos serviços demandados, dentre outros fatores.

Imersas em um processo de desregulação econômica e de privatizações a partir dos anos 1980, estas cidades, ou muitas vezes parte delas, integraram-se à economia global e, então, uma série de mudanças espaciais, técnicas e normativas hegemônicas foram demandadas. Estas mudanças assinalaram, em um mesmo golpe, o aprofundamento de conflitos e contradições que nos permitem pensar uma atualização dos usos corporativos do território. Este aprofundamento se intensifica atualmente, pois a globalização, como ideologia, difunde a ideia de que a escala geográfica mais relevante para o capitalismo seria a escala local, em detrimento da escala nacional. É neste sentido, que Silva (2009) assinala que:

O território brasileiro visto como um campo de forças é hoje revelador de novas tensões. Entre as ordens locais e as ordens globais prevalece a reticulação do território e a busca por segmentar mercados e regiões competitivas em detrimento de projetos de modernização que integrem a sociedade nacional (SILVA, 2009, p. 10).

Estas constatações encontram referência nos conceitos de verticalidades e horizontalidades<sup>21</sup> propostos por Santos (1997). As ordens globais que chegam ao território brasileiro concebem, de acordo com Santos e Silveira (2001), um território baseado em redes, sendo as grandes cidades os nós principais destas redes. Sob esse aspecto, a atuação capitalista hegemônica na escala local manifesta-se como uma ação vertical, no sentido em que atua no local a partir de lógicas externas e estranhas a ele.

Assim, os lugares respondem a essas forças externas no sentido de combatê-las ou minimizá-las. Podemos citar, por exemplo, os movimentos contrários às desapropriações e desocupações realizadas na área do Novo Centro de Negócios<sup>22</sup> em São Paulo (FIX, 2001; FRÚGOLI JR. 2000) e os movimentos contrários aos projetos de revitalização do Centro Antigo, também em São Paulo (SOMBINI e SILVA, 2011). Mais atualmente, verificam-se manifestações em cidades que serão sedes da Copa do Mundo da FIFA de Futebol que será realizada em 2014 no Brasil, em que há forte pressão popular contrária às desapropriações de imóveis para obras vinculadas ao evento.

Dessa maneira, uma série de agentes com níveis diferentes de poder travam constantes embates e coalizões em torno da produção do espaço urbano. Devido à complexidade destes agentes, propusemos aqui um recorte a partir da compreensão das relações entre grandes empresas globais no período atual e a produção do espaço urbano. Em um recorte ainda mais

---

<sup>21</sup> As horizontalidades, segundo Santos (1997, p. 225), são extensões formadas de pontos que se agregam sem descontinuidade. Trata-se de um tecido espacial conformado por relações de proximidade, de vizinhanças, de um acontecer homólogo, na qual é possível desenvolver uma solidariedade ativa e aumentar a eficácia política. Dessa forma, as horizontalidades se conformam através de relações econômicas, políticas, sociais e culturais que se estabelecem nas escalas locais e regionais, nas quais é possível convergir solidariedades locais. As verticalidades, por sua vez, são pontos no espaço que, separados um dos outros, asseguram o funcionamento global da sociedade e da economia (SANTOS, 1997, p. 225). Seriam conformadas por relações que hierarquizam os espaços, nas quais imperam as racionalidades de origem distante, portadoras de ordens estranhas ao lugar, produzindo um efeito desintegrador das solidariedades locais e uma perda relativa da capacidade de gestão da vida local. Nesse sentido, as verticalidades são relações econômicas, políticas sociais e culturais que se estabelecem entre lugares e entre regiões, alcançando um espaço mundializado de relações.

<sup>22</sup> Ocorreram manifestações contra as desapropriações ocorridas na Vila Olímpia e virtude da realização das obras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, por exemplo. No contexto da Operação Urbana Água Espreada houve grande resistência da população que ocupava a favela do jardim Edith, nas proximidades da Avenida Luis Carlos Berrini (FIX, 2001; FRÚGOLI JR. 2000).

específico buscaremos compreender os nexos entre empresas globais de consultoria imobiliária e a produção do espaço urbano na cidade de São Paulo.

## **2.1 – As Consultorias Imobiliárias para Empresas**

Em um esforço para a compreensão da economia global e os nexos existentes entre a atuação de grandes empresas e a produção das cidades capitalistas contemporâneas, Sassen (2004, p.43) propôs três princípios analíticos para se chegar a um entendimento. A primeira proposição é compreender a globalização como um processo que está em constante (re) produção. Nesse processo, a cidade tem um papel fundamental, pois é um importante, se não o mais importante, local da produção de uma série de serviços especializados voltados para as empresas.

O segundo ponto de análise consiste em ponderar que a emergência de um setor privado corporativo nos dias atuais assume (em parte ou no todo) determinadas funções que anteriormente eram exercidas pelo Estado, sobretudo, a partir do avanço das privatizações. No Brasil este processo assinalou uma série de implicações para o planejamento territorial a partir dos anos de 1990 (SILVA e MANZONI NETO, 2007). Os autores consideram que grandes empresas globais são as principais responsáveis por essa transição e acrescentam que dentre essas empresas globais destacam-se as grandes consultorias.

Finalmente, a terceira proposição é a de considerar que a expansão das telecomunicações permitiu ao mesmo tempo a dispersão e a concentração de produção e serviços pelo território. Entretanto, para que as funções se realizem é preciso que haja concentrações muito importantes de infraestrutura em determinadas cidades.

Ainda no sentido de revelar a importância das grandes corporações para a economia globalizada, Sassen (2004, p.44) afirma que:

(...) a operacionalização dos negócios das grandes empresas de atuação global é de extrema complexidade e, dessa forma, exige serviços especializados para a gestão, contabilidade, publicidade, localização, planejamento e serviços internos.

Esta situação demanda a oferta de serviços avançados produzidos por uma gama de empresas altamente especializadas. Dentre tais serviços e produtos estão operações legais,

contábeis, publicitárias e organização interna das firmas, por exemplo. Para Sassen (2004), estas empresas produzem informações e prestam serviços para grandes corporações internacionais que devem se ajustar de alguma maneira aos diferentes lugares do mundo e manter o foco de seus trabalhos naquilo que a autora denomina de *core business*<sup>23</sup>.

Estes serviços e produtos informacionais integram a noção de *organizational commodities* (Sassen, 2004). Esta noção pode ser compreendida como um conjunto de produtos ou serviços informacionais direcionados ao atendimento de demandas organizacionais e de gestão empresarial. Entendemos que esta noção possui grande validade para a compreensão do papel de determinadas empresas produtoras de informação, como, por exemplo, as empresas de consultoria imobiliária. Estas são empresas que se enquadram na noção de firmas que oferecem ao mercado serviços e produtos de caráter organizacional, como uma mercadoria informacional (SILVA, 2001).

O período atual assinala que não são mais os Estados-Nação, sozinhos, os agentes estratégicos internacionais. Este fato revela o avanço das doutrinas neoliberais e o crescimento da importância de empresas intermediárias, produtoras de informações e “insumos” produtivos. As diretrizes destas empresas, além de serem estratégicas para grandes corporações, corroboram as ações do Estado no planejamento, tanto regional quanto urbano (SILVA e MANZONI NETO, 2007).

A efetiva atuação destas empresas produtoras de informação no território depende, fundamentalmente, de:

- Infraestrutura física e organizacional, especialistas de diversas áreas e rede telemática. Mais uma vez, esta infraestrutura encontra-se, hoje, majoritariamente, em grandes cidades selecionadas e preparadas a partir de coalizões públicas e privadas.
- De um mercado de informações que essas grandes cidades oferecem. Essas empresas são responsáveis por uma grande quantidade de inovação e criação que acabam se transformando em um produto de informação.

---

<sup>23</sup> *Core business* é um termo da língua inglesa que designa a parte central de um negócio ou de uma área de negócios, e que é geralmente definido em função da estratégia da empresa para o mercado. Este termo é utilizado habitualmente para definir qual o ponto forte e estratégico da atuação de uma determinada empresa.

Como nos assegura Silva (2001), é nesse contexto que ganham destaque as empresas globais de consultoria. Segundo a autora, essas são empresas que contribuem para o alargamento dos contextos da globalização, sendo inclusive uma condição para a implantação das redes globais nos diversos lugares. Para Silva e Manzoni Neto (2007) as grandes consultorias oferecem ao mercado e ao Estado serviços e produtos que têm causado um significativo impacto na reorganização do território brasileiro, sobretudo a partir dos anos 1990, dado o peso que assumiram nas determinações das ações empresariais e governamentais.

Apesar de ser relativamente escassa a literatura sobre as consultorias, há algumas abordagens que nos auxiliam na compreensão do papel que estas exercem atualmente. Por exemplo, Oliveira (1999) considera como uma consultoria a empresa que oferece um serviço específico à disposição de administradores, fundamentalmente para a resolução de problemas organizacionais, administrativos e de gestão. Ainda na tentativa de uma aproximação adequada para tal entendimento, na área da administração ela é considerada um serviço prestado por uma pessoa ou um grupo de pessoas qualificadas para identificação e investigação de problemas que perpassam a política, organização interna, métodos e procedimentos, a fim de recomendar uma ação adequada e dar assistência técnica para implementação das recomendações.

Consideramos, ainda, que as empresas de consultoria compõem um grupo de firmas típicas do setor quaternário, especializadas na produção de informações e serviços e produtos informacionais. As empresas do setor quaternário ganharam papel estratégico no período atual, uma vez que as corporações hegemônicas necessitam de um largo suporte de sistema de informações que envolvam as etapas da produção de inovações, normatização da produção material, da produção dos lugares capacitados, da circulação, de novos tipos de trabalho, da produção das necessidades, dentre outras (SILVA, 2001; SANTOS, 2004b).

Segundo Silva (2001), estas empresas criam, assim, solidariedades organizacionais, ou seja, estratégias técnicas e políticas para resoluções de questões corporativas por meio da produção e circulação de informações necessárias aos negócios corporativos. Como assinala a autora, desenvolver-se-ia na esfera administrativa uma arquitetura organizacional específica, com tendências globais, servindo às ações empresariais. A autora considera ainda que as consultorias são, em termos geográficos, agentes de mudanças globais que promovem internacionalmente

técnicas de gestão para acelerar o ritmo da reestruturação através da dispersão dos administradores corporativos.

As considerações até então apresentadas nos permitem pensar, como afirmou Santos (1997), que as grandes empresas atuam hoje "por cima dos Estados" e que "presentemente os mercados estão triunfando sobre as políticas dos governos, enquanto o controle do mercado está sendo apropriado pelas empresas que dispõem das tecnologias de ponta". Todavia, não se pode considerar, sob nenhuma hipótese, a saída do Estado do controle da economia e do território, na medida em que este, ainda, é quem cria o sistema normativo que permite, dentre outras coisas, a atuação das empresas.

Dentre as empresas de consultoria produtoras de informações, destacam-se e interessam a esta pesquisa, as empresas de consultoria imobiliária por atuarem diretamente na produção das materialidades e no arranjo espacial das mesmas nas cidades. São empresas que atuam na organização das infraestruturas dos territórios nacionais, orientam o sentido das modernizações e ditam, por meio de ações especulativas, o que é o moderno. Consideramos que esses aspectos são partes dos elementos constituintes de uma psicofera<sup>24</sup> (SANTOS, 1997, p.256).

As empresas de consultoria imobiliária compõe parte dos modernos sistemas capitalistas criados para, por meio do uso da informação sobre determinado território, promover uma maior competitividade e produtividade espacial para as grandes corporações. Desta forma, o modo como o território se organiza faz com que alguns lugares estejam mais aptos que outros para o exercício de determinadas atividades. Por isso, de acordo com Silva (2001), podemos então afirmar que as informações com que essas empresas trabalham representam insumos de competitividade.

A atuação de grandes empresas transnacionais de consultoria imobiliária no Brasil é relativamente recente. Entendemos que o mercado imobiliário voltado para o atendimento de grandes corporações no país, mesmo em cidades como São Paulo, foi bastante "amador" até o final da década de 1970. Até então praticamente não existiam grandes empresas que atuassem em larga escala no mercado de imóveis corporativos, que era dominado por empresas de pequeno

---

<sup>24</sup> (...) reino das ideias, crenças, paixões e lugar da produção de um sentido, também faz parte desse meio ambiente, desse entorno da vida, fornecendo regras à racionalidade ou estimulando o imaginário (SANTOS, 1997, p.256).

porte ou por investidores eventuais, que em determinadas condições de mercado aplicavam um montante na construção de um edifício, na maioria das vezes de pequeno porte.

Estas hipóteses são confirmadas a partir de entrevista<sup>25</sup> da consultora em pesquisa, Lilian Feng, da transnacional Jones Lang LaSalle:

(...) quando a gente fala em consultoria imobiliária nos termos do que desenvolver, do que fazer com uma propriedade que você tem, de como imobilizar ou desmobilizar, como investir ou “desinvestir”, como administrar... Falando em consultoria nesse sentido, eu entendo que no Brasil ela é uma coisa nova, bem recente. Por exemplo, a Richard Ellis já tem uns trinta anos no Brasil, mas eu também não sei dizer se ela atua como a gente entende a consultoria imobiliária hoje desde aquela época (...). Mas o que eu percebo de consultoria imobiliária no Brasil: antigamente, quando se falava em desenvolvimento imobiliário era muito feito no feeling. Por exemplo: eu sou uma construtora e tenho uma carteira de investidores, junto esses investidores, imagino que aqui caiba um prédio, cada um contribui com uma cota, a gente constrói, vende ou fica para explorar esse produto. Isso foi feito também com edifícios de escritórios: a Brakte, por exemplo, fazia isso aqui na região da Berrini onde a gente está.

As constatações de Feng se contrapõem com os princípios de racionalidade e cientificidade com que passaram a atuar as grandes consultorias imobiliárias no Brasil, a partir do final da década de 1970. De certa maneira, pode-se afirmar que já a partir deste momento houve uma relativa profissionalização do setor no país, ainda que isso seja mais evidente a partir dos anos de 1990.

O avanço da profissionalização torna-se claro quando analisamos o quadro de funcionários e suas respectivas formações profissionais nas grandes empresas de consultoria presentes no país. A maior parte dos consultores é profissional da área de arquitetura, engenharia, administração e economia com formação básica em renomadas universidades públicas brasileiras e com especialização no exterior, sobretudo nos Estados Unidos.

---

<sup>25</sup> Entrevista concedida para o autor na sede da empresa Jones Lang LaSalle em São Paulo, no dia 02 de dezembro de 2011

Segundo Thomaz Catunda, diretor-executivo da CB Richard Ellis, especializada em terceirizar serviços de gerencia predial (*Facilities Management*) para grandes corporações, a seleção dos profissionais se dá no mercado a partir do ideal para a função requerida pelos seus clientes e posterior treinamento interno. O trabalho de contratação de profissionais é basicamente o mesmo na Jones Lang LaSalle (JLLS), também gerenciadora de serviços de *Facilities*. Para Adriane Giannetto, consultora interna dos recursos humanos da JLLS, uma peculiaridade que existe nesta área, e que vem crescendo no mercado, é que a atuação de muitos consultores por vezes engloba relacionamento com outros países onde o cliente possui operação.

De acordo com matéria publicada na Revista Infra Facility, no Brasil não existe, ainda, curso de graduação com a finalidade única de formar profissionais para o mercado imobiliário. No entanto, universidades como a USP (Universidade de São Paulo) já oferecem cursos de MBA em “*Facility Management*”<sup>26</sup> em parceria com outras instituições, indicando que há uma tendência cada vez mais acentuada da formação profissional sem a necessidade de sair do país.

Um bom exercício para a correta compreensão das funções de um consultor imobiliário especializado em gerenciamento de facilidades é a análise da matriz curricular que compõe os cursos de formação. A análise da matriz curricular do curso oferecido pela USP deixa muito clara as atribuições e as qualificações que são esperadas para um profissional da área. A tabela 2.1, a seguir, revela que o foco do trabalho desses profissionais está na resolução de problemas e na proposição de soluções prediais e condominiais que passam desde o ambiente de trabalho no edifício até o gerenciamento de ativos imobiliários.

---

<sup>26</sup> De acordo com a CBRE *Facilities Management* é o gerenciamento das atividades de infraestrutura da empresa contratante, com o objetivo, segundo a empresa, de maximizar resultados, reduzir custos e aumentar a qualidade dos serviços prestados. A CB Richard Ellis realiza as seguintes atividades: Gerenciamento de equipes de profissionais como office-boys, copeiras, recepcionistas, telefonistas, seguranças; Gerenciamento de central de cópias, frotas de veículos; Gerenciamento e coordenação de serviços de empresas terceirizadas como limpeza, jardinagem, guarda patrimonial, manutenção, telefonia, catering; Planejamento e otimização da ocupação; Estudo de rotinas em busca de oportunidades de melhorias.

**TABELA 2.1 – Matriz Curricular de Curso de MBA em Gerenciamento de Facilidades.**

<i>Núcleos</i>	<i>Disciplinas</i>
Contextual	Gerenciamento de Facilidades: Conceitos e Práticas
	Planejamento de Sistemas para Gerenciamento de Facilidades
Instrumental	Economia e Finanças na Operação de Edificações
	Desempenho e Patologias das Edificações
	Operações de Serviços
	Tecnologia e Inovação em Sistemas Prediais
	Qualidade do Ambiente de Trabalho
	Gestão Ambiental em Edificações: Tecnologia e Sustentabilidade
Operacional	Gerenciamento de Facilidades Auxiliado por Computador
	Gerenciamento de Sistemas de Informação e Apoio à Decisão
	Gerenciamento de Riscos e Crises
	Gerenciamento da Manutenção e Modernização
	Gerenciamento de Sistemas Logísticos
Funcional	Gerenciamento de Ativos Imobiliários
	Qualidade e Desempenho de Facilidades
Final	Estudos de Casos em Gerenciamento de Facilidades
	Monografia I: Elaboração de Plano de Pesquisa
	Monografia II: Desenvolvimento e Qualificação de Monografia

Organização Própria. Fonte: Fundação para o Desenvolvimento Tecnológico da Engenharia, 2012.

A matriz apresentada é do curso da USP e está dividida em cinco etapas. Fica claro que o curso está voltado para diversas questões que envolvem o gerenciamento de atividades e sistemas pertinentes a grandes edifícios de escritórios. As atividades desenvolvidas por profissionais oriundos destes cursos têm como referência a telemática e o uso de informações logísticas, financeira e imobiliária. Dessa forma, estes dados nos possibilitam enquadrá-lo como um curso de formação de profissionais voltados para o atendimento de demandas específicas do setor quaternário.

Além da especialização fora do país ou em cursos como o da USP, há um treinamento mais específico dos profissionais contratados por grandes empresas de consultoria imobiliária que

ocorre dentro das próprias corporações. O consultor em marketing, Adriano Sartori<sup>27</sup>, da consultoria imobiliária CB Richard Ellis, exemplifica:

*Os profissionais devem ter fluência em inglês, mas de preferência ser bilíngue (neste caso, ser proficiente em duas línguas estrangeiras)<sup>28</sup>, pois nossos clientes na maioria são corporações internacionais, com desenvoltura... De qualquer forma, o perfil destes profissionais vai ser traçado aqui dentro da empresa. Nós não contratamos um “consultor”, nós contratamos formados e formandos que a gente treina aqui dentro.*

Todavia, dentro destas empresas esta extrema especialização profissional é verificada tão somente em cargos de chefia ou de diretoria. Ao lado destes profissionais, estão outros que apresentam em seus currículos uma baixa qualificação profissional. Esses são os trabalhadores que são terceirizados ou até “quarteirizados” para atuar em outras empresas desempenhando funções de copeiros, porteiros, seguranças, faxineiros, *office-boys*, *motoboy*s, dentre outros. Nesse sentido, podemos reconhecer a convivência entre a cidade ideal e a cidade real, entre o discurso e os conteúdos verdadeiros da exploração do trabalho. Segundo Santos (1994b, p. 93), podemos afirmar que:

*a grande cidade exige trabalho associado, ou seja, associação desigual de modos de trabalho, de tempos de trabalho, de condições de trabalho, de remuneração de trabalho, enfim, uma cooperação desigual.*

No território brasileiro, São Paulo é a cidade que apresenta a maior demanda de serviços especializados, como os oferecidos pelas consultorias imobiliárias, por concentrar uma parcela expressiva das sedes de grandes corporações e por ser o local do desenvolvimento de grande parte dos negócios internacionais realizados no Brasil (como visto no Capítulo I). No sentido de revelar as contradições existentes no mundo do trabalho nesta cidade e posicioná-la como uma metrópole estruturalmente desigual, Santos (1994b, p. 14) assegura:

*(...) não há outra aglomeração no terceiro mundo onde as atividades intelectuais ofereçam tantos empregos e onde a classe média seja tão numerosa. Estes dois últimos*

---

<sup>27</sup> Em entrevista concedida para o autor na sede da CB Richard Ellis na cidade de São Paulo em 15 de maio de 2006.

<sup>28</sup> Meus grifos.

fenômenos se afirmam quando, paradoxalmente, aumenta na cidade o número de pobres. Cidade abastada e cidade pobre formam uma só cidade.

No mercado imobiliário da cidade de São Paulo, se se considerar apenas o aspecto moderno e tecnológico da paisagem criada pelos suntuosos “edifícios inteligentes” que dominam as áreas mais valorizadas da cidade, não conseguiremos vislumbrar a cidade real dos trabalhadores de baixa qualificação profissional terceirizados pelas empresas de consultoria e, muito menos, vislumbraremos as contradições em torno da produção do espaço urbano. Como nos afirmou Milton Santos nossa tarefa como geógrafos “é a de ultrapassar a paisagem como aspecto, para chegar ao seu significado” (SANTOS, 1997, p.62).

A nossa contribuição aqui é a revelar parte das contradições existentes em torno da produção do espaço urbano, por meio da investigação da atuação de grandes empresas globais de consultoria imobiliária na cidade de São Paulo. Para tanto, selecionamos três empresas transnacionais de consultoria imobiliária que se destacam no mercado imobiliário corporativo na cidade: a CB Richard Ellis, a Jones Lang LaSalle e a Cushman & Wakefield.

Estas três grandes empresas estão presentes nos principais mercados de imóveis corporativos no mundo. Apesar de terem atuação em todo território nacional, estas empresas atuam mais fortemente na cidade de São Paulo, sobretudo com ações no “Novo Centro de Negócios”, no quadrante sudoeste da cidade, onde também estão localizados seus escritórios. A tabela 2.2, a seguir, apresenta a distribuição dos escritórios destas empresas no território brasileiro, evidenciando a presença nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

**TABELA 2.2 - Principais Empresas de Consultoria Imobiliária no Brasil.**

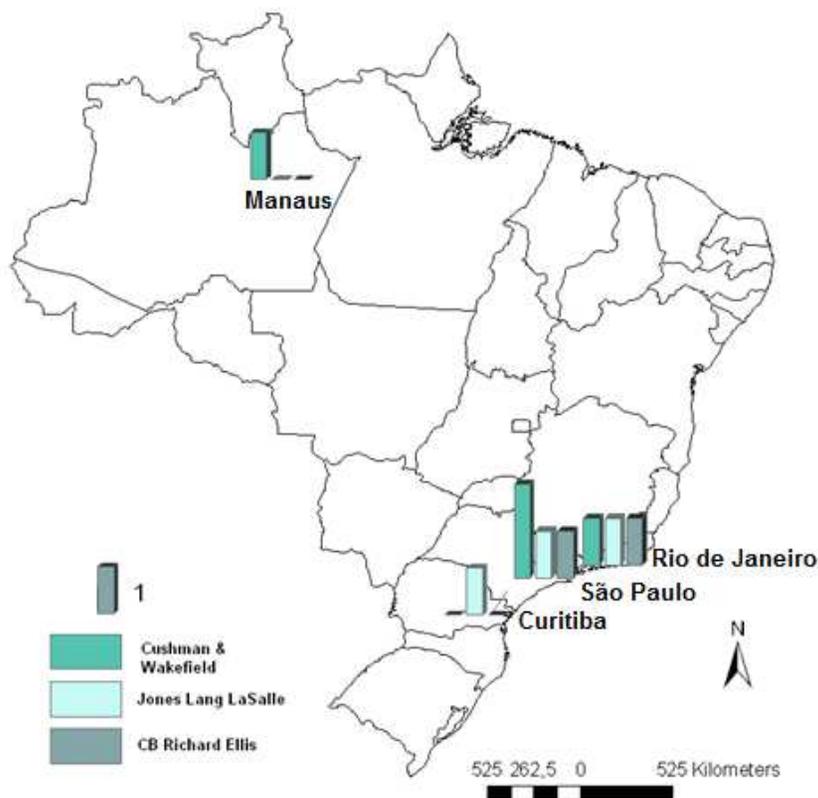
<b>Empresa</b>	<b>Nº de escritórios no Brasil</b>	<b>Filiais no Brasil</b>	<b>Fundação do Primeiro Escritório no Brasil</b>
CB Richard Ellis	2	São Paulo e Rio de Janeiro	1977 (São Paulo)
Cushman & Wakefield	4	São Paulo, Rio de Janeiro, Manaus e Barueri,	1996 (São Paulo)
Jones Lang LaSalle	3	São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba	1996 (São Paulo)

Organização Própria. Fonte: Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis e Cushman & Wakefield

Como nos revelam os dados da tabela 2.2 e a figura 2.1, a maior concentração destas empresas está metrópole paulistana (3 escritórios na cidade de São Paulo e 1 em Barueri). As três empresas também mantêm escritórios no Rio de Janeiro, enquanto a Jones Lang LaSalle está também em Curitiba e a Cushman & Wakefield mantém um escritório em Manaus. Como ainda será evidenciado, os escritórios fora de São Paulo atendem uma demanda local, enquanto os escritórios paulistas conferem serviços para todo o território nacional. Este é mais um dado que reafirma o papel de primazia da cidade de São Paulo no território brasileiro.

Outro dado relevante apresentado pela tabela anterior refere-se ao período da chegada dessas empresas ao país. A CBRE inicia suas atividades em São Paulo no final da década de 1970, ou seja, no início dos primeiros investimentos em edifícios de escritórios voltados para grandes corporações no quadrante sudoeste da cidade. A C&W e JLLS iniciam suas atividades em um período posterior, notadamente na década de 1990, quando a área do “Novo Centro de Negócios” já estava relativamente consolidada e o Estado brasileiro assumia decisivamente os contornos de políticas neoliberais favorecendo, assim, a atuação das empresas de consultoria.

**FIGURA 2.1 – Distribuição dos Escritórios da Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis e Cushman & Wakefield no Brasil.**



Organização Própria. Fonte: Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis e Cushman & Wakefield, 2012.

A análise destas três empresas de consultoria imobiliária foi realizada a partir da produção de uma topologia e tipologia das suas ações e serviços no território brasileiro e na cidade de São Paulo. No Capítulo III esta análise terá uma continuidade quando mostrarmos ações específicas das mesmas no “Novo Centro de Negócios”.

## **2.2 – Tipologia e Topologia das Principais Empresas de Consultoria Imobiliária atuantes na cidade de São Paulo**

### **2.2.1 – CB Richard Ellis**

A empresa CB Richard Ellis – CBRE – é umas das mais antigas empresas atuantes no setor da consultoria imobiliária no mundo e, dentre as grandes multinacionais do setor presentes no Brasil é mais antiga. A configuração atual da empresa foi o resultado da fusão, em 1998, entre

a Richard Ellis (fundada em Londres em 1773) e a CB Commercial (fundada em São Francisco – EUA, em 1906). Após uma reestruturação geral e dentro de um processo de aquisição de várias outras empresas, entre elas a americana Insígnia/ESG, ocorrida em 2003, a CBRE se consolidou como uma das mais relevantes empresas de serviços imobiliários do mundo. As fusões que marcaram a história desta firma criaram uma empresa de grande competitividade mundial em serviços para o mercado imobiliário, com faturamento anual superior a US\$ 1,8 bilhão<sup>29</sup>.

A CBRE oferece serviços de consultoria e gestão a um grande número de clientes e ocupa posição importante no mercado imobiliário corporativo em diversos centros de negócios como no de Nova Iorque, de Los Angeles, de Chicago, de Londres, de Paris, de São Paulo e de Hong Kong. Segundo dados da própria empresa, a CBRE conta atualmente com 274 escritórios distribuídos em 65 países onde trabalham cerca de 17 mil funcionários.

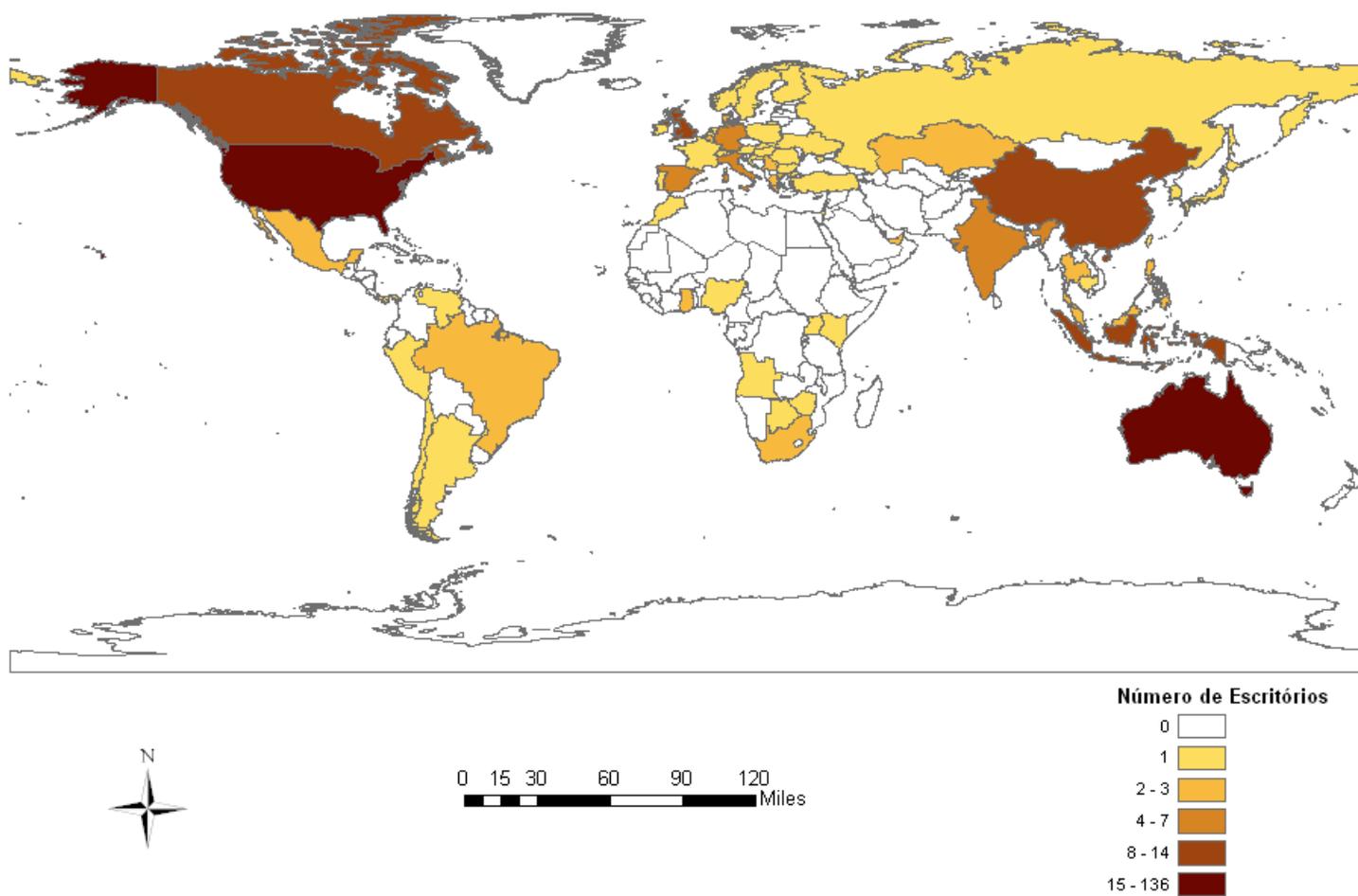
No Brasil, a CBRE inaugurou seu primeiro escritório na cidade de São Paulo, onde atua há mais de 30 anos, e hoje é uma das líderes em consultoria imobiliária para o mercado de edifícios corporativos. Expandindo sua atuação pelo território brasileiro a CBRE inaugurou em 1997 mais um escritório no país, na cidade do Rio de Janeiro.

Uma breve análise da figura 2.2, a seguir, pode nos revelar o caráter seletivo das modernizações no período atual. Nota-se que a empresa concentra praticamente metade dos seus escritórios nos Estados Unidos, chegando a um total de 147. Outro dado relevante é a concentração de escritórios em países centrais, em que se nota uma extrema concentração nos EUA, Canadá, Reino Unido, Alemanha, França e Espanha, onde estão grandes cidades como Nova York, Londres, Paris e Tóquio que são os principais centros de negócios mundiais (Sassen, 1998). Outro país de grande densidade de escritórios da CBRE é a Austrália onde a empresa tem 15 escritórios.

---

<sup>29</sup> Faturamento líquido global relativo ao ano de 2010.

FIGURA 2.2 – Distribuição dos Escritórios da CB Richard Ellis no Mundo, 2011.



Organização Própria: Fonte de dados: CB Richard Ellis.

Assim como há uma extrema concentração de escritórios nos países centrais, há uma rarefação nos países pobres, isto é, nas periferias da economia global. A observação da Figura 2.2 ainda nos apresenta o continente africano praticamente esvaziado em relação à presença da CB Richard Ellis, exceção feita à África do Sul onde a empresa tem uma maciça concentração, com 10 escritórios distribuídos por todo o país. A América Latina também apresenta baixa densidade de escritórios, excetuando-se países como o Brasil, Argentina e México<sup>30</sup>.

A sólida presença de escritórios da empresa nos países mais desenvolvidos economicamente pode nos revelar um importante dado: a modernização desses territórios não é pontual, mas sim difusa espacialmente. Nestes países diversas cidades distribuídas por todo território abrigam escritórios da empresa, evidenciando, assim, uma demanda que não é pontual, como no caso de países como o Brasil ou de outros países subdesenvolvidos, onde há apenas um ou dois escritórios (com exceção feita à África do Sul). É o que Santos (1997) chama de modernização seletiva, dado que a difusão dos parâmetros de modernização não se realiza por todo o território.

A chegada da CBRE no Brasil é concomitante ao processo de flexibilização da produção capitalista verificado a partir da década de 1970. Em entrevista concedida no escritório da empresa em São Paulo, o consultor de marketing da empresa, Adriano Sartori<sup>31</sup>, afirma que a vinda da CBRE para o país respondia a uma demanda trazida pelas grandes multinacionais que aqui instalaram suas filiais. Questionado sobre a presença da empresa no território brasileiro, Sartori faz as seguintes considerações:

Em primeiro lugar, não existia nenhuma empresa com a forma de atuação da CBRE no mercado brasileiro. O fundador da empresa no Brasil viu que existia um campo muito vasto, muitas corporações internacionais estavam no Brasil, muitas multinacionais americanas estavam no Brasil, muitas multinacionais europeias e não existia nenhuma empresa de consultoria imobiliária internacional no país, ou seja, existiam todos os pré-requisitos para uma empresa desse porte.

---

<sup>30</sup> Verificamos que, ao menos na América Latina, os países em que a empresa mantém escritórios são países com relevante industrialização. Assim, podemos afirmar que a atual rede mundial de cidades nesta região pressupõe um passado industrial.

<sup>31</sup> Em entrevista concedida para o autor na sede da CB Richard Ellis na cidade de São Paulo, em 15 de maio de 2006.

A tabela 2.3, a seguir, apresenta os principais serviços prestados pela CBRE no Brasil e suas respectivas descrições. É importante salientar que essa tipologia de serviços é oferecida pelo escritório de São Paulo, enquanto o escritório do Rio de Janeiro atende às demandas imobiliárias locais. Obviamente, além do atendimento aos mercados imobiliários paulistano e carioca, a CBRE atua também em outros mercados regionais principalmente nos segmentos de serviços às indústrias (terrenos e galpões, por exemplo), investimentos, locação e vendas.

**TABELA 2.3 – Serviços Operados pela CB Richard Ellis – Brasil – 2011**

<b>Serviços</b>	<b>Descrição</b>
<b>Investimentos</b>	Investimentos imobiliários comerciais com geração de fluxo de caixa para os investidores. Trabalha sobretudo com os departamentos de Marketing e Vendas.
<b>Locação</b>	Presta serviços à proprietários e incorporadores desde a definição do projeto até a assinatura do contrato de locação de edifícios de escritórios, atuando na prospecção de ocupantes e negociações.
<b>Venda e Comercialização</b>	Consultoria objetivando a coordenação de desmobilização de imóveis. Atua na venda de imóveis para diferentes usuários finais. Atua no ramo de lojas de varejo em ruas e shopping centers.
<b>Serviços às Indústrias</b>	Responsável pela realocação, venda e locação de propriedades industriais, renovações e renegociações. Atua em negócios e renovações contratuais referentes a imóveis industriais
<b>Serviços Corporativos</b>	Monitora os eventos que afetam o mercado imobiliário, antecipa como afetarão o mercado e ajuda as empresas em suas decisões corporativas. Trabalha em conjunto com departamento de Pesquisa.
<b>Serviços a Ocupantes</b>	Trabalha no sentido da otimização de custos e flexibilidade da ocupação de espaço.
<b>Valoração e Aconselhamento</b>	Oferece recomendações de procedimentos e estratégias de curto, médio e longo prazo. Atua em análises e garantias, avaliação de risco, fusões e aquisições, seguros, dentre outros.
<b>Desenvolvimento</b>	Viabilidade financeira, cooptação de investimentos financeiros, adequação do projeto às demandas de mercado.
<b>Serviços de Gestão</b>	Suporte técnico de operação financeira e administrativa. Gerenciamento condominial, contábil, planejamento orçamentário, análises estatísticas, consultoria técnica em planejamento de obras, análise de projetos de manutenção e reformas.
<b>Gestão de Recursos</b>	Terceirização de <i>office-boys</i> , copeiras, recepcionistas, telefonistas, seguranças; gerenciamento de frotas de veículo e coordenação de serviços de empresas terceirizadas como limpeza, jardinagem, guarda patrimonial, manutenção, telefonia.
<b>Pesquisa</b>	Pesquisar e armazenar informações referentes ao mercado imobiliário. São dados como taxa de vacância, evolução de estoque, novo estoque, absorção, e faixas de valores de venda e locação.
<b>Marketing</b>	Elaboração de estratégia de marketing, produção de material para divulgação, campanhas publicitárias, organização de eventos.

Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados da CB Richard Ellis.

Os serviços prestados e os produtos oferecidos fora de São Paulo e do Rio de Janeiro são ofertados pelo escritório paulistano. Em entrevista concedida para essa pesquisa, Adriano Sartori<sup>32</sup> comenta o papel do escritório da cidade de São Paulo e do Rio de Janeiro.

A atuação da empresa no restante do território nacional é a partir do escritório de São Paulo. O escritório do Rio de Janeiro tem uma estrutura própria que toca os projetos por lá mesmo. Já São Paulo tem atuação no Brasil todo, desde uma avaliação de um imóvel em Recife à um desenvolvimento de um projeto de 2.000 m<sup>2</sup> no Paraná, por exemplo.

A constatação da CBRE sobre a função de São Paulo reforça o papel da cidade como uma metrópole onipresente no território brasileiro e, sobretudo, a denota como uma metrópole informacional. Ainda, nesse sentido reforça a ideia da perda de importância da metrópole carioca como um centro de gestão do território nacional.

### **2.2.2 – Jones Lang LaSalle**

A empresa Jones Lang LaSalle é uma consultoria de investimentos e serviços imobiliários de origem anglo-americana que chegou ao Brasil em meados da década de 1990. A empresa oferece uma série de serviços para atender as demandas imobiliárias de usuários, investidores e proprietários de imóveis corporativos, industriais, *shopping centers* e hotéis. Globalmente a empresa tem cerca de 30.000 funcionários distribuídos em 262 cidades de 48 países.

A história da Jones Lang LaSalle, que tem mais de 200 anos, tem inúmeros episódios de fusões com outras empresas e aquisições de outras menores. Até as primeiras décadas do século XX a empresa era conhecida como Jones Lang Wootton (JLW) & Sons e tinha sede em Londres. No mercado imobiliário, a empresa destacou-se inicialmente na participação das estratégias de “reconstrução” da cidade de Londres, após a Segunda Guerra Mundial (1939 – 1945).

Os primeiros momentos da internacionalização da empresa se dão no final da década de 1950, com a abertura de escritórios na Austrália. Nos anos imediatamente seguintes a empresa se expandiu para a Nova Zelândia, Cingapura, Indonésia, Hong Kong e Japão. Neste intervalo de

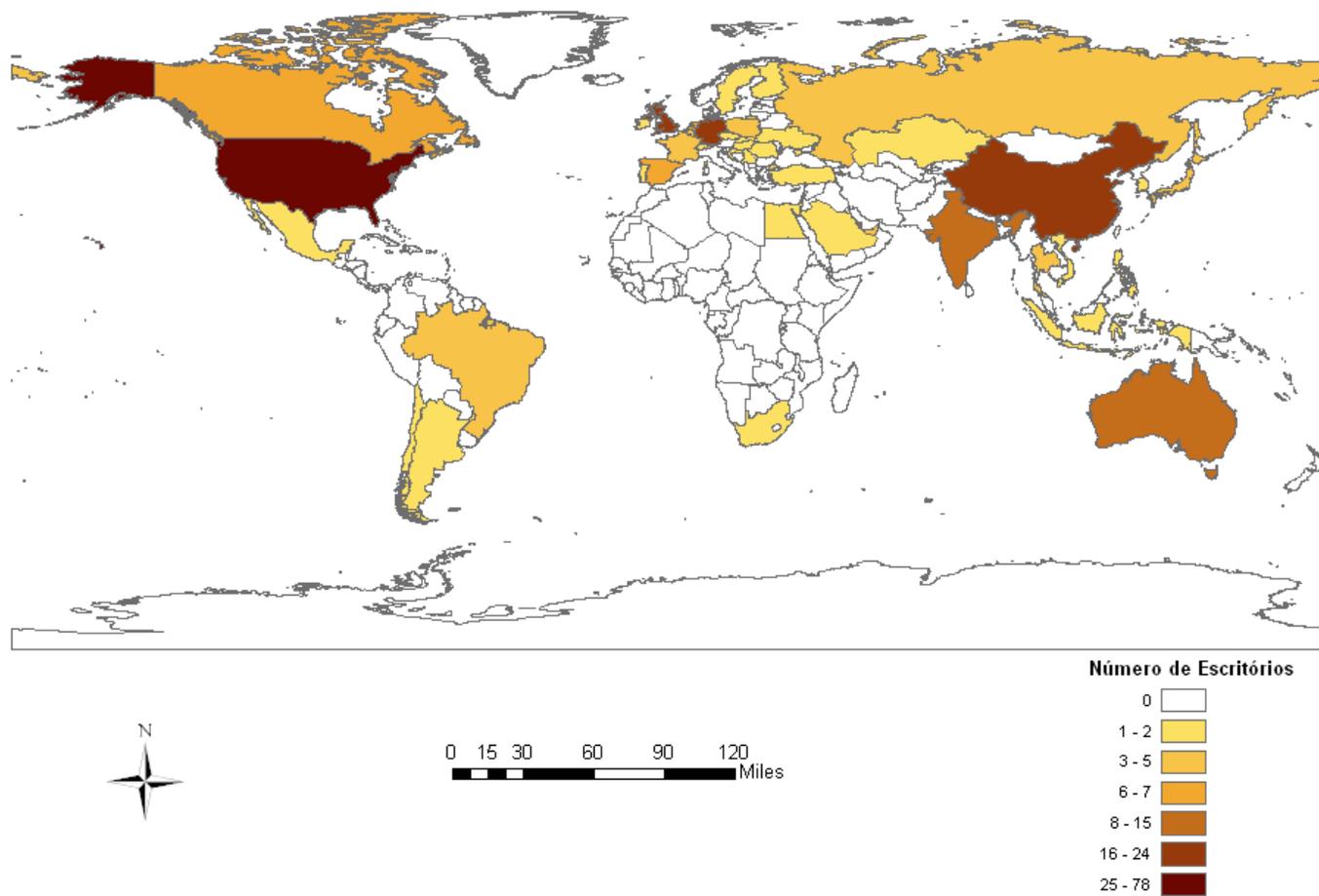
---

<sup>32</sup> Em entrevista concedida para o autor na sede da CB Richard Ellis na cidade de São Paulo em 15 de maio de 2006.

tempo a JLW estende as suas atividades pela Europa por meio da abertura de escritórios na Escócia e Irlanda. Em 1975 a JLW abre o primeiro escritório nos Estados Unidos, em Nova Iorque e, duas décadas depois, em 1997, se funde com a LaSalle Partners, uma das principais empresas de mercado imobiliário dos Estados Unidos, com sede em Chicago. Após esse período, os processos de fusão e aquisição se intensificaram, colocando, então, a Jones Lang LaSalle como uma das maiores empresas do setor de consultoria imobiliária do mundo.

A figura 2.3, a seguir, apresenta a distribuição dos escritórios da empresa no mundo, no ano de 2011.

FIGURA 2.3 – Distribuição dos Escritórios Jones Lang LaSalle no Mundo, 2011.



Organização Própria. Fonte: Jones Lang LaSalle.

No Brasil, a empresa opera com três escritórios e um quadro que gira em torno 600 funcionários. O primeiro escritório no país foi aberto na cidade de São Paulo em 1997, pouco tempo depois foi inaugurado um escritório na cidade do Rio de Janeiro e outro em Curitiba. No entanto, o núcleo da empresa no país está na capital paulista, de onde são feitas as análises do mercado imobiliário brasileiro, onde está o principal departamento de pesquisa e os principais diretores. O escritório carioca e o escritório paranaense são utilizados para o atendimento de demandas bastante localizadas. Em entrevista<sup>33</sup> concedida para essa pesquisa a consultora em pesquisa da Jones Lang LaSalle no Brasil, Lilian Feng, deixa claro o papel da cidade de São Paulo na rede da empresa no território nacional:

“A matriz da empresa no Brasil é São Paulo. Rio de Janeiro e Curitiba são escritórios regionais para o atendimento de demandas pontuais.”

Quando questionada sobre a atuação do escritório de São Paulo no atendimento das demandas pelos serviços da empresa no território brasileiro, a consultora exemplifica:

“Os contratos distribuídos pelo território nacional são gerenciados por aqui (**São Paulo**)<sup>34</sup>. Tanto que a gente tem um contrato em Parauapebas (**Região de Carajás – Pará**)<sup>35</sup>, é um contrato bem grande, e é gerenciado por aqui. É claro, tem um gerente local, mas tudo é controlado por aqui”.

A fala da consultora revela que os negócios da empresa extrapola o mercado imobiliário de escritórios. Estas empresas participam de negócios envolvendo desde grandes galpões industriais e logísticos até grandes centros comerciais e *shoppings centers* em todo o território nacional. A tabela 2.4, a seguir, apresenta uma tipologia dos serviços oferecidos pela empresa no Brasil. Estes dados são referentes aos serviços e produtos oferecidos a partir do escritório da cidade de São Paulo.

---

<sup>33</sup> Entrevista concedida para o autor na sede da empresa Jones Lang LaSalle em São Paulo, no dia 02 de dezembro de 2010.

<sup>34</sup> Meus grifos.

<sup>35</sup> Meus grifos.

**TABELA 2.4 – Serviços Operados pela Jones Lang Lasalle – Brasil, 2011.**

<b>Serviços</b>	<b>Descrição</b>
<b>Consultoria e Avaliação</b>	Determinação de valores de mercado para escritório, varejo, propriedades industriais e multiuso.
<b>Gerenciamento Integrado</b>	Gestão de serviços de infraestrutura predial, manutenções técnicas de instalações, infraestrutura de telecomunicações, limpeza, segurança, paisagismo, expedição, compras, reprografia, recepção e copa.
<b>Gestão de Projetos</b>	Gerenciamento de projetos e obras em construções, assessoria técnica para design de escritórios e space planning, planejamento estratégico de ocupação, gestão de serviços para inquilinos, proprietários e investidores.
<b>Gerenciamento de propriedades</b>	Gerenciamento de áreas comuns de empreendimentos imobiliários como edifícios comerciais, parques industriais, shopping centers, dentre outros.
<b>Hotéis</b>	Venda e aquisição de propriedades, avaliação, gerenciamento de ativos, negociações de contratos de administração, consultoria financeira, planejamento estratégico e pesquisas para a indústria hoteleira.
<b>Locação</b>	Cria, desenvolve e executa projetos de locação. Negocia prazos, condições de locação, administra contratos. Gerencia as movimentações e dados do mercado imobiliário através de consultores e equipe de pesquisa.
<b>Pesquisa</b>	Análise do mercado imobiliário. Análise do mercado com informações locais, desenvolvimento ou estratégia local. As pesquisas têm a intenção de subsidiar questões sobre os setores, regiões geográficas ou propriedades individuais.
<b>Representação de ocupantes</b>	Seleção e avaliação de propriedades comerciais e industriais, compreendendo a estruturação e o gerenciamento de operações. Negociação do contrato de locação ou dos termos de compra e renegociação de contratos.
<b>Vendas e investimentos</b>	Cria, desenvolve e executa programas para comercialização de ativos. Assessoria incorporadores e proprietários na captação de recursos para novos projetos. Integra o planejamento e gestão de portfólios imobiliários.
<b>Gestão de Facilidades</b>	Serviços de <i>office-boys</i> , copeiras, recepcionistas, telefonistas, seguranças; gerenciamento de frotas de veículo; gerenciamento de serviços de empresas terceirizadas como limpeza, jardinagem, segurança, manutenção, telefonia.
<b>Marketing</b>	Elaboração de estratégia de marketing, produção de material para divulgação, campanhas publicitárias, organização de eventos.

Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados da Jones Lang LaSalle

Das três empresas de consultoria imobiliária pesquisadas neste trabalho, a JLLS é a única que mantém dentro do grupo uma vertente que o oferece serviços e produtos informacionais para a indústria hoteleira. Denominada como Jones Lang LaSalle Hotels, a empresa mantém um único escritório no Brasil, localizado na cidade de São Paulo e atende a demanda de grandes redes hoteleiras presentes na cidade e também em outras regiões do país.

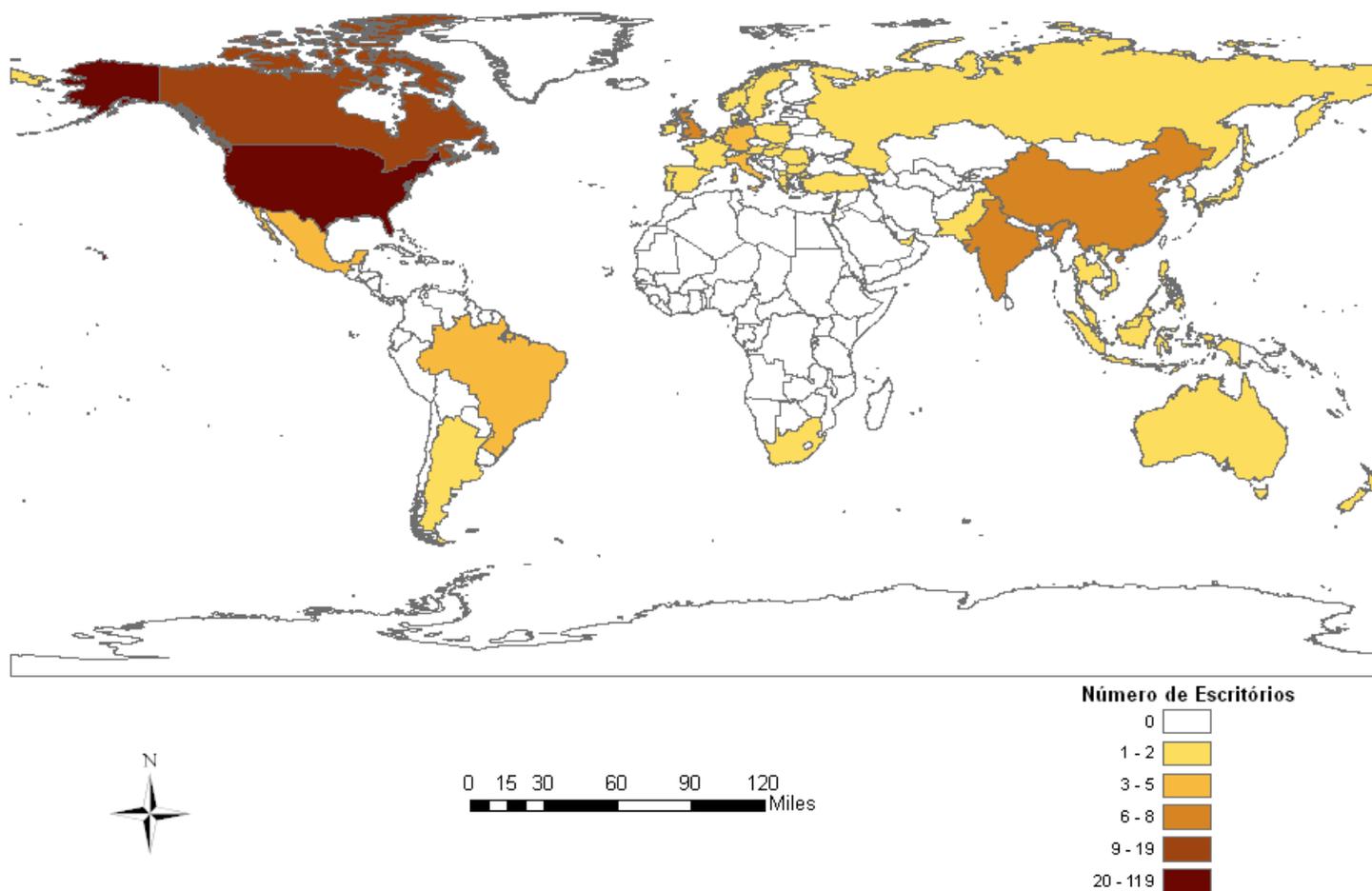
### **2.2.3 – Cushman & Wakefield**

Ao lado da CBRE e JLLS, a Cushman & Wakefield é uma das mais representativas empresas do ramo imobiliário voltado para grandes corporações em atuação no Brasil. A empresa, que é a mais “jovem” dentre as três, foi fundada como uma empresa de administração de imóveis em Nova York em 1917 e até a década de 1960 os serviços oferecidos pela empresa se restringiam ao território dos Estados Unidos. Todavia, a partir de 1960, a Cushman & Wakefield começou a expandir suas linhas de serviços com maior alcance geográfico, participando da promoção e gestão de algumas das maiores torres de escritórios do mundo. Os anos que sucederam a década de 1970 marcaram intensos processos de fusão e incorporação com outras empresas, fato que consolidou a posição da mesma entre as maiores do ramo imobiliário.

Durante a década de 1990 os processos de fusões se aceleraram. Foi nesse período que a empresa adquiriu uma participação acionária na Healey & Baker, importante empresa europeia do setor imobiliário. Em 1998, na sequência, escritórios da C&W foram estabelecidos no sudeste asiático, América do Sul e México. A partir de 2000 a empresa expandiu suas ações na Austrália e também em diversos países da União Europeia, e se consolidou, definitivamente, como uma das mais atuantes empresas do setor de promoção e consultoria imobiliária em todo o mundo. Atualmente, a Cushman & Wakefield mantém um quadro de 13 mil profissionais que operam em 218 escritórios, em 47 países ao redor do mundo.

A figura 2.4, a seguir, apresenta a distribuição dos escritórios da empresa no mundo, no ano de 2011.

FIGURA 2.4 – Distribuição dos Escritórios Cushman & Wakefield no Mundo, 2011.



Organização Própria. Fonte de dados: Cushman & Wakefield.

No Brasil e, sobretudo na cidade de São Paulo, a Cushman & Wakefield denota-se como uma das mais relevantes empresas em atuação no setor de serviços e produtos imobiliários voltados para grandes firmas. A empresa mantém quatro escritórios no país que prestam serviços tanto em território nacional quanto em outros países da América do Sul. Apesar de ser a mais recente em atuação no território brasileiro, a C&W apresenta a rede mais difusa no país com escritórios em São Paulo, Barueri, Rio de Janeiro e Manaus. Com quatro escritórios no Brasil e um em Buenos Aires, além de operações no Chile, Venezuela, Colômbia, Peru, Bolívia, Paraguai, Equador e Uruguai, a C&W, conta com um quadro de aproximadamente 3.000 funcionários.

Assim como as outras empresas de consultoria aqui pesquisadas, a Cushman & Wakefield tem o escritório de São Paulo como o principal escritório do país. É no escritório de São Paulo que estão localizados os departamentos de maior atividade da empresa, enquanto os demais escritórios cumprem a função de atendimentos regionais e pontuais. A tabela 2.5, a seguir, apresenta uma síntese dos serviços oferecidos pela C&W no Brasil.

**TABELA 2.5 – Serviços Operados pela Cushman & Wakefield – Brasil, 2011.**

<b>Tipo de Serviços</b>	<b>Descrição</b>
<b>Agência e Corretagem</b>	Análises de mercado, suporte jurídico e de marketing no mercado de terrenos, escritórios, instalações industriais e varejo.
<b>Locação</b>	Locação, gestão de imóveis e de projetos, avaliação, análise financeira e estudo de mercado desde alocação, passando pela mudança, ocupação e início das atividades e a gestão das operações.
<b>Mercado de Indústria e Distribuição</b>	Estratégias de localização para diminuir custos operacionais. Atua na aquisição, desmobilização, negociações de locação e venda.
<b>Representação de Proprietários e Vendedores</b>	Elevar o valor da propriedade por meio do reposicionamento do imóvel no mercado; identificar compradores com perfil compatível ao do imóvel; criar estratégias, ações e materiais de marketing.
<b>Mercado de escritórios</b>	Aquisição, desmobilização, negociações de locação, estratégias de marketing, planejamento financeiro de torres corporativas, <i>business e office parks</i> , edifícios multi ocupantes e projetos de uso misto.
<b>Mercado Varejista</b>	Desmobilização, aquisição, representação de inquilinos e proprietários. A partir de um banco de dados sociodemográficos monta-se estratégias de localização.
<b>Representação de Inquilinos e Compradores</b>	Análise dos objetivos corporativos de inquilinos. Serviços de realocação, consolidação de espaços, novas locações, expansão, sublocação e renegociação de contratos, levantamentos demográficos, estudo de regiões e análise financeira comparativa.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	Gestão de riscos e prospecção de oportunidades. Avaliação das condições econômicas, demográficas e de mercado, atuais e projetadas, que podem ter impacto sobre os ativos.
<b>Análises de Mercados de Valores</b>	Avaliações e análises do mercado de capitais, atreladas a ativos imobiliários.
<b>Avaliação e taxação</b>	Avaliação, análises de vocação e de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários.
<b>Gestão de Ativos Imobiliários</b>	Gestão de investimentos imobiliários
<b>Pesquisas de Mercado</b>	Informações técnicas ou comerciais, disponibilidade de espaços, atividade locatícia e valores praticados, perspectivas de crescimento e valorização regional.

Organização Própria. Fonte: Cushman & Wakefield

Nos parece correto afirmar, a partir da análise da Tabela 2.5, que dentre as três empresas estudadas a C&W é a que apresenta um caráter mais informacional nos seus produtos e serviços. Além disso, a empresa mantém um serviço específico voltado para o mercado de capitais atrelado ao mercado imobiliário, evidenciando que a produção imobiliária no período atual realiza-se sob condições inéditas.

A leitura das tabelas de serviços e produtos das empresas nos apresenta uma série de terminologias tais como ‘vocação’, ‘viabilidade’, ‘impactos’ que carregam, em si,

intencionalidades ligas ao convencimento em relação ao discurso destas empresas. Estes termos, portanto, não são neutros. Como nos assevera Chesnais (1996, p.24), no período atual uma série de termos

(...) invadiram o discurso político e econômico cotidiano, com tanto maior facilidade pelo fato de serem cheios de conotações (e, por isso, utilizados de forma consciente para manipular o imaginário social e pesar nos debates políticos) e, ao mesmo tempo, vagos.

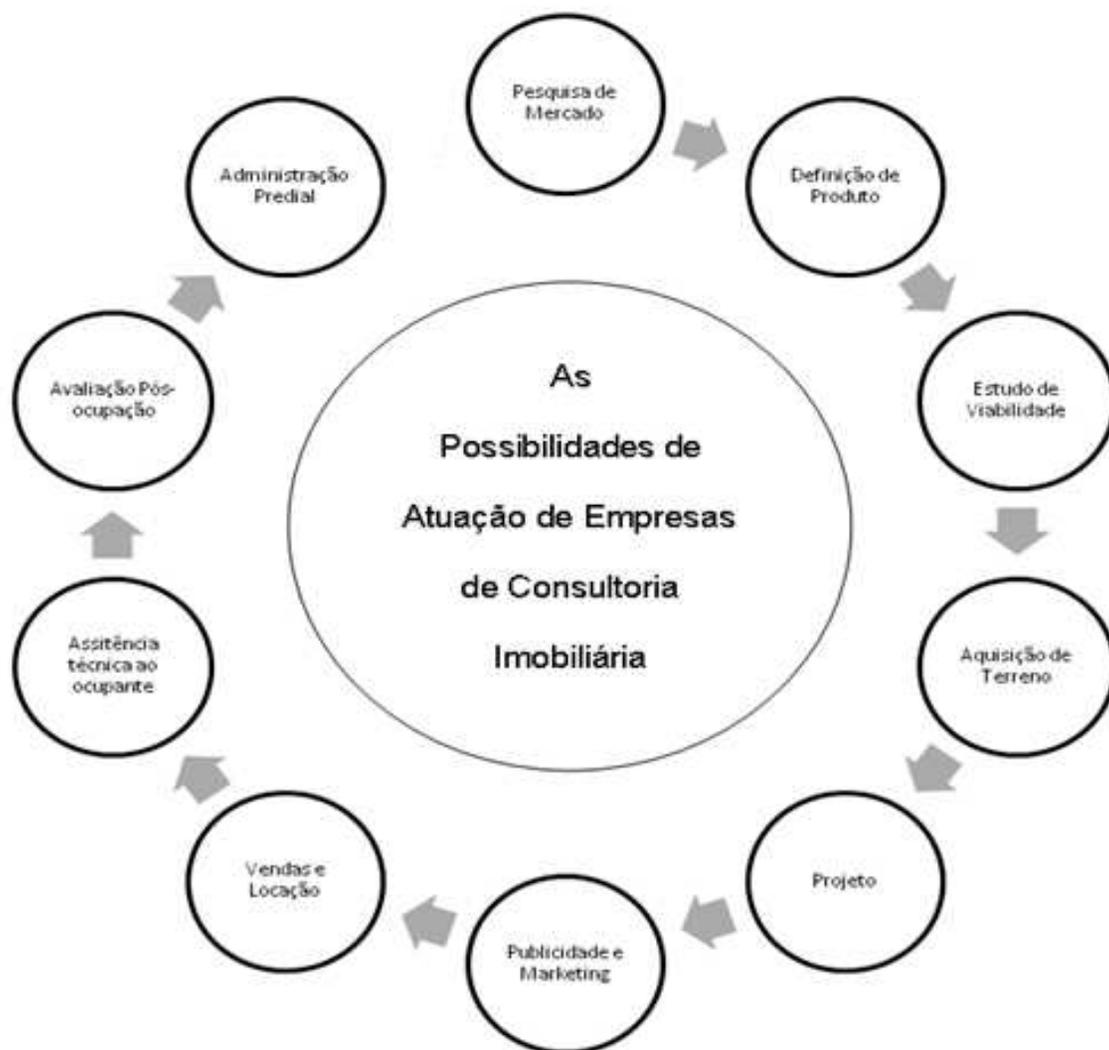
A análise das tabelas de serviços de cada uma das empresas nos revela, também, que as consultorias imobiliárias não são em si próprias “produtoras de espaço”, ou seja, não constroem ou incorporam diretamente edifícios. Como empresas típicas do setor quaternário podem participar de todas as fases do processo de construção de um edifício a partir de serviços específicos informacionais e de gestão.

Na fase de concepção de um edifício, por exemplo, as empresas de consultoria participam de estudos de viabilidade e de riscos dos investimentos. Em muitos casos, participam também, ao lado dos demais promotores imobiliários, da seleção de áreas para a construção do edifício a partir do *know how* informacional que possuem sobre o mercado de imóveis. Além disto, essas empresas podem gerenciar as várias etapas de uma obra no que diz respeito aos custos, cronogramas de execução e até na seleção dos materiais que serão empregados durante a execução do projeto.

Após a construção da obra as consultorias também podem participar das etapas de venda e de locação, além das estratégias de valorização e marketing. Quando os edifícios já estão ocupados, as consultorias imobiliárias participam, então, de uma nova etapa da vida de um imóvel corporativo: a administração predial. Neste aspecto, podem ser responsáveis pela gerência das áreas comuns em relação, por exemplo, ao sistema de segurança, limpeza, jardinagem, copa e recepção.

A figura 2.5 é um esforço inicial de mostrar algumas possibilidades de atuação para uma empresa de consultoria imobiliária durante as diversas fases de concepção, construção e ocupação de um edifício de escritório.

**FIGURA 2.5 – Etapas Simplificadas da Incorporação Imobiliária e as Possibilidades de Atuação de Empresas de Consultoria Imobiliária.**



Fonte: Organização própria.

Não necessariamente uma empresa de consultoria atua em todas as etapas descritas na figura acima. As atuações mais comuns são as referentes a pesquisa, vendas e locação, administração predial e estudos de viabilidade. As outras formas de ação, como o marketing, publicidade, projeto e assistência técnica aos ocupantes são realizadas, de maneira geral, em conjunto com outras empresas especialistas nestas áreas.

Como empresas típicas do setor quaternário, as consultorias imobiliárias adquirem importância, atualmente, pois como nos afirmou Santos (2004a, p.36), o período atual marca uma

dispersão generalizada de duas variáveis nos países subdesenvolvidos: a informação e o consumo. Estas variáveis, segundo o autor, geram forças de concentração e dispersão que redefinem as formas de organização do espaço. Na cidade de São Paulo, por exemplo, a mercadoria informação produzida pelas empresas de consultoria imobiliária tem contribuído para a concentração dos investimentos em edifícios de alto padrão no sudoeste da cidade, contribuindo para a conformação de um “Novo Centro de Negócios”.

A atração de investimentos feita pelas grandes consultorias imobiliárias leva em consideração a localização dos imóveis e suas características técnicas, favorecendo as estratégias de concentração. Ainda segundo Santos (2004b), a informação tornou-se, atualmente, o principal sustentáculo dos novos modelos de consumo inspirados em países ricos. O modelo de ocupação trazido e difundido por grandes empresas de consultoria imobiliária estão presente em lugares seletos do mundo. Quando chegam em países pobres trazem ideais e concepções prontas, que obviamente vão encontrar rebatimentos inerentes à formação sócio-espacial considerada.

Embora sejam empresas transnacionais de consultoria, com a mesma lógica de ação em diferentes pontos do planeta, os desdobramentos de suas ações são tão distintos quanto são os lugares onde elas atuam. É nesse sentido que Isnard (1982) afirmou que uma mesma ação em lugares diversos tem consequências distintas, ou seja, para o autor as ações se “geografizam”. É também nesse sentido que Milton Santos considera o espaço como um agente e não como palco.

Na tentativa de elucidar a maneira com a qual as consultorias pesquisadas nesse trabalho agem em relação às matrizes, questionamos a filial brasileira da Jones Lang LaSalle<sup>36</sup> se os escritórios brasileiros seguem padrões internacionais em serviços e produtos:

Os produtos e serviços são praticamente os mesmos, mas os padrões são sempre “tropicalizados”. A forma como a gente analisa o mercado aqui nunca é interferida pela matriz. Mas a política de você investir em consultoria, de você investir em pesquisa, a importância que eles dão a pesquisa, o incentivo que eles fazem para a regional de desenvolver produtos informativos, de manter um banco de dados... Isso tudo vem de fora. Se for depender do público brasileiro, do empreendedor brasileiro a procura não é tão grande. A procura acaba sendo maior por exigência do investidor que vem de fora.

---

<sup>36</sup> Entrevista concedida para o autor na sede da empresa Jones Lang LaSalle em São Paulo, no dia 02 de dezembro de 2011

É interessante verificar na fala da consultora da JLLS que as políticas relativas à pesquisa, produtos e banco de dados das empresas de consultorias presentes no Brasil são políticas externas às filiais. Ainda fica claro, que os produtos e serviços oferecidos por essas empresas são demandas, na maioria das vezes, de empresas estrangeiras, ainda que a demanda de empresas nacionais tenha crescido, segundo a própria empresa.

A JLLS ainda considera que o investidor estrangeiro demonstra certo “desconforto” com relação a informação que é produzida em relação ao território brasileiro. Neste sentido, segundo a JLLS, as empresas de consultoria imobiliária teriam o importante papel de suprir a falta de informações produzidas sobre determinados setores da economia e pontos do território nacional e, assim, oferecer uma mercadoria informacional útil às ações das grandes corporações:

E o investidor que vem de fora está acostumado a ter informação confiável, em abundância e rapidamente. Ele tem dificuldade de fazer uma pesquisa de PIB e encontrar diversos números diferentes; uma pesquisa de renda per capita e de acordo com a fonte ele encontrar informações diferentes ou se ele chegar aqui e perceber que o último censo foi feito há dez anos é chocante pra eles. No que se refere ao mercado imobiliário a gente absorve a cultura internacional de fazer algo mais confiável e mais atualizado possível. Mas quando o investidor chega aqui ele se depara com a falta de informação é um motivo de insegurança e falta de transparência

Como produtoras de informação, estas grandes empresas de consultoria integram novas formas de gerenciamento e controle empresariais. Estas empresas, valendo-se de complexas modalidades de terceirização, auxiliam as grandes corporações a conciliar a centralização do capital e a descentralização das operações, segundo Chesnais (1996, p.33), explorando as possibilidades proporcionadas pela telemática e pela automação, visto que promovem a ocupação de edifícios automatizados como necessidade básica para as grandes empresas.

A importância dos serviços e produtos informacionais produzidos pelas empresas de consultoria imobiliária está no fornecimento de *know how* sobre o mercado imobiliário. Como hoje, as estratégias de competitividade de grandes empresas se baseiam, antes de tudo, em

estratégias locacionais, estes serviços e informações sobre o mercado imobiliário são considerados insumos de produtividade e competitividade.

Neste sentido, entendemos que a produção de informação de maneira científica e em larga escala é uma demanda capitalista atual, visto que, hoje, o discurso antecede, na maioria das vezes, as ações. Nesse sentido, os serviços e produtos dessas três empresas de consultoria integram as forças de racionalização da globalização que, comumente, utiliza-se de jargões de bastante apelo, tais como, vulnerabilidade, impacto, flexibilidade, maximização, eficiência, eficácia, sustentabilidade, dentre outros. Como exercício aos geógrafos nos cabe determinar quem procura se servir desses discursos, que acabam se tornando uma mercadoria. Como nas palavras de Ribeiro (2005), é preciso determinar quem são as “*personas*”.

Por meio desta pesquisa foi possível revelar alguns dos novos agentes importantes da produção do espaço. Ora, um esforço maior ainda é buscar as coalizões engendradas por eles. Os grandes projetos urbanos em curso no território brasileiro são marcados pela presença das empresas de consultoria, muito em virtude da falência de uma política e da imposição de um modelo privatizante do urbano. A atuação dessas empresas retira a política ou minimizam as discussões sobre o planejamento e colocam concepções técnicas, tecnocráticas e conservadoras. Por fim, e contraditoriamente, as consultorias ganham poder por se autodeterminarem como neutras e apolíticas.



## CAPÍTULO III – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA EMPRESAS: O “NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS” E OS “EDIFÍCIOS INTELIGENTES”

### **3.1 – A conformação do Novo Centro de Negócios na cidade de São Paulo.**

A revolução das formas de acumulação do capital, produção e circulação capitalista implica em novas ações e novas formas espaciais que definem uma fase inédita no processo de reprodução capitalista das cidades. Essas novas formas e ações têm de conviver, de algum modo – harmônico ou, na maior parte das vezes, conflituoso – com formas e ações pretéritas presentes na cidade (HARVEY, 1980, SANTOS, 1997).

É assim, que a questão central apresentada nesse trabalho – a atualização das formas e ações assumidas pela produção, circulação e acumulação capitalista na cidade de São Paulo – traz à tona o debate sobre as centralidades urbanas que são (re) criadas para colocar em movimento um período de intensificação do modo de produção. Nesse sentido, relevantes estudos sobre as centralidades urbanas existentes na cidade de São Paulo nos embasaram para essa discussão. Dentre os autores que nos fundamentaram estão Cordeiro (1980), Frúgoli Jr. (2001), Fix (2001; 2007), Souza (1994), Carlos (2001) e Silva (2001), pois seus trabalhos convergem no sentido de indicar o desdobramento de ao menos três centralidades urbanas na cidade de São Paulo, sempre vinculadas ao papel que a cidade desempenha na divisão internacional do trabalho e também ao seu papel na formação sócio-espacial brasileira como um centro de gestão do território.

A análise do espaço urbano na cidade de São Paulo parte do pressuposto de Santos (1997), que nos apresenta o espaço como uma “acumulação desigual de tempos”. Nesse sentido, historicamente, podemos confirmar a existência de três centralidades urbanas na cidade, a saber, em ordem cronológica: o Centro Antigo (ou Centro Histórico), a Avenida Paulista e o Quadrante Sudoeste – que aqui propusemos denominar de “Novo Centro de Negócios”.

Não nos cabe fazer nesse trabalho uma discussão mais densa sobre os processos de conformação do Centro Antigo e da Avenida Paulista. No entanto, é necessário deixar claro que a hipótese aqui considerada é a de que cada uma dessas centralidades atenderia demandas capitalistas específicas de cada época e se configuraria, também, a partir de formas espaciais particulares que traduzem o momento e as necessidades técnicas e políticas do período. Além de

se configurarem como condições imprescindíveis para o desenvolvimento da economia urbana em cada uma das épocas, essas centralidades se colocam também como condicionantes da reprodução capitalista.

Como nos afirma Correa (2000, p.11), o espaço urbano seria o resultado de ações engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço, que resultariam, finalmente, em constantes processos de reorganização do mesmo. Nessas circunstâncias, a conformação do Quadrante Sudoeste em um “Novo Centro de Negócios” e em uma centralidade urbana na cidade de São Paulo remonta a determinados interesses de agentes do mercado imobiliário, notadamente a partir década de 1970. Até esse período, essa área se apresentava, predominantemente, com grandes galpões industriais em interstícios de zonas predominantemente residenciais (FRÚGOLI JR. 2001; CARLOS, 2001).

No decorrer da década de 1970 a cidade de São Paulo passa de uma função industrial, que assegurou o seu crescimento até essa época, para uma orientação terciária, que se traduz, dentre outras maneiras, pela proliferação de escritórios e crescente verticalização na direção sudoeste do município (Souza, 1994). É dentro deste contexto que Garnier-Beaujeu (1997, p.244) afirmou que os arranha-céus, que já haviam sido concebidos em Chicago nas primeiras décadas do século XX e que simbolizou a cidade americana, se estenderam progressivamente a todas as civilizações do planeta. Obviamente, há de se ter um certo cuidado em aceitar a extensão planetária desses arranha-céus, embora seja inegável a sua chegada em inúmeros e seletos pontos do planeta, como é o caso da cidade de São Paulo.

Retomando, brevemente, o processo histórico da constituição das centralidades na cidade de São Paulo, a partir dos objetos técnicos que a constituíram – as edificações para empresas – observamos que a primeira área da cidade que conheceu um processo de verticalização intenso foi o Centro Antigo, ainda na primeira metade do século XX (SOUZA, 1994). De acordo com Ribeiro (2010), além da verticalização, os novos edifícios do Centro Antigo traziam inovações no que diz respeito aos materiais e tecnologias para a construção. O excerto abaixo apresenta essas questões, além de exprimir que a cidade já sofria pressão imobiliária que resultaria, de acordo com Ribeiro (2010), no aumento da verticalização:

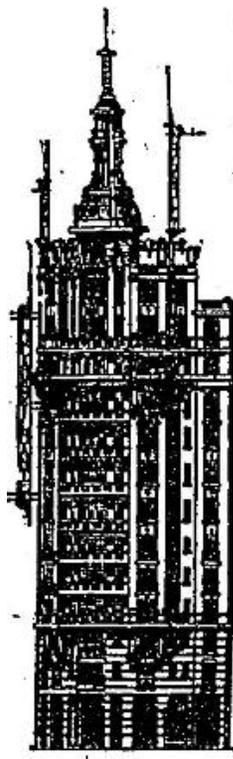
Na área central foi ocorrendo uma crescente verticalização, com o aumento do número de andares dos edifícios, como nas praças da Sé, nas bordas do

Anhangabaú e em ruas de comércio mais intenso, como São Bento e Quinze de Novembro. Em alguns trechos pode-se manter um gabarito homogêneo. Com a substituição do sistema construtivo de alvenarias grossas e peças metálicas por concreto armado, e pela pressão imobiliária, o centro passaria nas décadas seguintes por uma acentuada verticalização (RIBEIRO, 2010, p.128).

Verifica-se, assim, que naquele momento, a verticalização atendia a duas demandas: respondia a escassez de áreas edificáveis na área e também corroborava uma imagem moderna da cidade de São Paulo, simbolizando o início da era industrial. Já naquele período, os edifícios do Centro Antigo abrigavam escritórios de advocacia, contabilidade, bancos, seguradoras e outras instituições financeiras que marcavam, também, uma face do setor terciário na cidade.

Os edifícios construídos na época eram marcados por configurações “rígidas” de *layout* (quando comparados aos atuais) e ensaiavam criar na cidade uma atmosfera de modernidade. A figura 3.1 apresenta a publicidade de um edifício construído no centro da cidade na década de 1940, o conhecido Edifício Rolim, situado nos arredores da Praça da Sé. A peça publicitária apresentava os atributos do novo edifício e incentivava os profissionais do setor terciário (profissionais liberais) da cidade a ocupar suas salas. Além disso, podemos notar também que a peça fazia alusão à “boa” localização do edifício na época, critério que, hoje, torna-se imprescindível para os novos empreendimentos imobiliários.

FIGURA 3.1: Peça Publicitária para abertura do Edifício Rolim, na década de 1940.



# EDIFÍCIO ROLIM

Para abertura do novo EDIFÍCIO ROLIM, à Praça da Sé, 9-E, onde estão sendo alugadas ótimas salas de frente desde 150\$000 mensaes, preço inclusive os moveis existentes, chama-se a atenção dos srs. advogados, medicos, engenheiros, dentistas e corretores.

São convidados os que porventura estejam descontentes ou mal situados presentemente a visitarem o predio, sem compromisso algum.

Instalações magnificas, com todo o luxo e conforto.

Fonte: Jornal "O Estado de São Paulo"

Todavia, em meados da década de 1960 o Centro Antigo já passava por um processo de “esvaziamento”, pois, de acordo com o discurso do mercado imobiliário, os prédios já não eram mais adequados às necessidades dos ocupantes que precisavam de maior espaço físico e edifícios com maior aparato tecnológico. A oferta quase nula de terrenos edificáveis e o elevado adensamento de construções na área, aliados ao intenso fluxo de automóveis que já dificultava a circulação viária devido as ruas estreitas, também são colocados como algumas justificativas desse esvaziamento. Além disso, os edifícios da área não possibilitavam uma grande reforma estrutural e boa parte dos imóveis já passava por um processo de tombamento pelo Patrimônio Histórico. A imagem 3.1, a seguir, apresenta o aspecto atual de uma rua estreita do Centro Antigo, próxima a Praça da Sé, com o edifício Rolim ao fundo.

**IMAGEM 3.1: Aspecto do Centro Antigo de São Paulo, com o Edifício Rolim ao fundo.**



Fonte: Jornal “O Estado de São Paulo”

Nesse contexto de “esvaziamento” do Centro Antigo, a migração dos novos empreendimentos imobiliários tomou a direção da Avenida Paulista a partir dos anos de 1960. De acordo com Leme (2003, p.25) os anos posteriores marcaram um novo processo de separação e especialização das atividades de comércio e serviços na cidade. Segundo a autora, confirmando o vetor de expansão na direção sudoeste, foram construídos grandes edifícios na área da Avenida Paulista, grande parte voltada para escritórios de grandes empresas e serviços financeiros.

Foi nesse sentido que a construção de edifícios maiores e mais modernos (do ponto de vista tecnológico e da estrutura) motivou a migração de sedes de muitas empresas que transformaram a área da Avenida Paulista e seu entorno em uma nova centralidade do ponto de vista dos negócios e das finanças, acentuando sua função terciária (FRÚGOLI JR., 2001, CORDEIRO, 1980). Para além disso, a Paulista também passou a ser aclamada nacionalmente como o símbolo de uma cidade moderna e se tornou o local de inúmeras manifestações e movimentos populares.

A imagem 3.2 apresenta um trecho da avenida em meados da década de 1960. Nota-se que ainda havia inúmeros casarões e que a avenida ainda não havia passado pelo processo de alargamento das pistas.

**IMAGEM 3.2: Aspecto da Avenida Paulista em meados da década de 1960**



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Ao falar sobre o processo de metropolização de São Paulo, Leme (2003), mais uma vez, confirmou a tese de Cordeiro (1980) de que a verticalização da Avenida Paulista atendia ao crescimento do terciário na cidade:

A partir dos anos de 1960 iniciou-se um novo processo de separação e especialização das atividades de comércio e serviços. Confirmando o vetor de expansão em direção sudoeste instalaram-se na prestigiosa Avenida Paulista edifícios de escritórios e serviços financeiros que ocuparam os lotes das residências (LEME, 2003, p.24).

Entretanto, a rápida expansão das edificações na área da Avenida Paulista já fazia denotar nas décadas seguintes a existência de poucos terrenos disponíveis para a construção e a

necessidade da implosão de edificações mais antigas (FRÚGOLI JR., 2000, p. 143). O autor também revela que era recorrente no mercado imobiliário um discurso de deterioração das construções, aliado ao esgotamento das áreas edificáveis. Nesse sentido, os promotores imobiliários, já combinados com o capital financeiro, ainda que de maneira incipiente, buscavam novas áreas para sua expansão.

A imagem 3.2 apresenta um aspecto da Avenida Paulista no início da década de 1980 e revela, em comparação com a imagem 3.3, o adensamento das áreas edificadas e a relativa escassez de terrenos para novas construções.

**IMAGEM 3.3: Aspecto da Avenida Paulista em meados da década de 1980**



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Questionamos o entendimento que a consultoria imobiliária CBRE tem sobre o desdobramento de novas centralidades na cidade de São Paulo, e o consultor em marketing da empresa, Adriano Sartori<sup>37</sup>, nos afirmou que:

---

<sup>37</sup> Em entrevista concedida para o autor na sede da CB Richard Ellis na cidade de São Paulo em 15 de maio de 2006.

Em primeiro lugar, o centro da cidade foi crescendo até a década de 1970 e a partir daí ele se estagnou, não se construiu mais nada no centro da cidade que fosse significativo. Da década de 70 para cá, esse crescimento apontou para eixo da Marginal Pinheiros. Primeiro ele foi para Paulista, da Paulista para Região da Faria Lima. Na Faria Lima foi desenvolvido um trecho muito pequeno entre a Cidade Jardins e a Rebouças com conjunto pequenos de escritórios, mas que não atendiam as grandes corporações que estavam sendo atendidas pela região Paulista. Foi aí que o mercado da Paulista cresceu e como tinha uma grande demanda por aquele local com infraestrutura os preços começaram a disparar.

A partir da literatura pesquisada, dos levantamentos estatísticos e dos trabalhos de campo realizados verificamos que o sentido que a migração dos investimentos imobiliários tomou a partir da Avenida Paulista foi o chamado Quadrante Sudoeste da cidade. A área recebeu seus primeiros investimentos em edifícios corporativos no início da década de 1970, entretanto, eram prédios de menor dimensão e que não se encaixavam no conceito de “*intelligent building*”, o qual já estava presente em grandes cidades como Chicago e Nova York.

Os primeiros investimentos em prédios corporativos com algum grau de automação nesta área da cidade datam do final dos anos de 1970. Entendemos como marco inicial da expansão de grandes empreendimentos imobiliários para empresas nessa área da cidade a construção do Centro Empresarial São Paulo (CENESP) – imagem a 3.4, a seguir – na marginal do Rio Pinheiros, sentido Santo Amaro.

**IMAGEM 3.4- Vista do Conjunto Empresarial São Paulo – CENESP**



Fonte: [www.centroempresarial.com.br](http://www.centroempresarial.com.br)

Os arranha-céus envidraçados da cidade de São Paulo que, atualmente, chamam a atenção na paisagem da cidade, muitas vezes destoam das construções de concreto aparente, como o CENESP. Ao todo, o conjunto dispõe de 410 mil m<sup>2</sup> de área construída em um empreendimento que se caracteriza pelo uso de tecnologia e processos automatizados que, segundo a consultoria Jones Lang LaSalle, torna o ambiente mais seguro e produtivo aos ocupantes e mais eficiente operacionalmente para proprietários, sendo, já nesse sentido, muito diferente das edificações produzidas até aquele momento na cidade.

A construção do complexo teve início em 1973 e o conjunto foi concluído em 1977. O centro empresarial foi erguido em um grande terreno, num local, que na época era rodeado por área verde. Segundo a JLLS, a área construída do condomínio ocupa 350 mil m<sup>2</sup> e os andares têm área útil de 2,8 mil m<sup>2</sup>.

A dimensão de cada um dos seus andares é uma das questões que mais chama a atenção no complexo e o diferencia ainda mais de edifícios pretéritos da cidade. Essa dimensão superior em relação a maior parte dos edifícios paulistanos da época permitia que fosse ocupado por grandes empresas que encontravam dificuldades de se manter em um único andar em outros edifícios da cidade. Esse dado diferencial é de extrema relevância para as grandes corporações, pois permite, segundo as consultorias imobiliárias, aumentar a sinergia entre os funcionários, já que eles estariam concentrados em apenas um ou em poucos andares.

O CENESP é um complexo constituído por sete blocos que, atualmente, abriga 67 empresas de grande e médio portes, um centro de convenções e um *shopping center*, além de posto de combustíveis, oficina mecânica, estacionamento para 4.500 carros e um heliponto. Toda infraestrutura recebe, diariamente, cerca de 20 mil pessoas que trabalham no local e cerca de três mil visitantes.

A tabela 3.1, a seguir, relaciona as empresas ocupantes dos edifícios do CENESP em 2011. É importante observar o expressivo percentual de firmas que atuam em áreas do setor quaternário, como as consultorias de tecnologia da informação, gestão, negócios e finanças, além da considerável quantidade de grandes empresas industriais de atuação global que mantêm no CENESP o seu centro administrativo no Brasil. Esses dados relativos à tipologia de ocupantes apresentam elementos de diferenciação em relação àquelas do Centro Antigo e da Avenida Paulista.

**TABELA 3.1 – Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Empresas Ocupantes – 2011.**

<b>EMPRESA</b>	<b>ÁREA DE ATUAÇÃO</b>
<b>Adisseo</b>	Tecnologia de Produção Animal
<b>Affiliated Computer Services do Brasil Ltda.</b>	Terceirização de Tecnologia da Informação e Terceirização de Negócios *
<b>Argosy Aparelhos Auditivos</b>	Aparelhos Auditivos
<b>Atos Origin</b>	Consultoria em Negócios e Gestão *
<b>Austacem</b>	Gerenciamento de Telecomunicações *
<b>Bluestar Silicones</b>	Indústria Química
<b>Boston Scientific</b>	Equipamentos Médicos e Hospitalares
<b>Bunge</b>	Indústria Química
<b>Bunge Açúcar e Álcool</b>	Indústria Química
<b>Bunge Fertilizantes</b>	Indústria Química
<b>Calia Y2</b>	Comunicação *
<b>Check Express Group</b>	Tecnologia para Bancos e Operações Financeiras *
<b>Chubb Seguros</b>	Companhia Seguradora *
<b>Cimpor Brasil</b>	Indústria de Cimentos
<b>Citigroup</b>	Área Financeira *
<b>Complex</b>	Consultoria em Projetos *
<b>Condomínio</b>	Administração Predial *
<b>Constran</b>	Construtora
<b>Constremac</b>	Construtora
<b>Capabo</b>	Produtos Industriais, Construção e Infraestrutura
<b>Capabo Infra-Estrutura</b>	Construção e Infraestrutura
<b>Ernst &amp; Young</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação, Consultoria em Gestão, Auditoria, Serviços Financeiros, Indústria Automotiva, Mercado Imobiliário e outros. *
<b>Fidelity</b>	Consultoria Gestão e Negócios *
<b>Fidelity Bpo</b>	Consultoria e Gestão para Instituições Financeiras *
<b>Ge Serviços</b>	Área Financeira *
<b>Ge Supply</b>	Automação Industrial e Proteção de Sistemas Elétricos
<b>General Eletric</b>	Infraestrutura, Finanças e Mídia
<b>Gerdau Aços Longos</b>	Indústria de Aço
<b>Grupo Capago</b>	Produtos Industriais, Construção e Infraestrutura
<b>Homex Brasil</b>	Construtora
<b>Hoteldo.Com</b>	Hotelaria
<b>Lanxess</b>	Indústria Química
<b>Mapfre Vera Cruz Seguradora</b>	Seguradora *
<b>Marsh Affinity</b>	Gerenciamento de Riscos, Consultoria, Corretagem de Seguros *
<b>Marsh Corretora</b>	Gerenciamento de Riscos, Consultoria, Corretagem de Seguros *
<b>Mha Engenharia</b>	Construtora

<b>Msbs Tridea</b>	Consultoria em Negócio, Comunicação e Marketing *
<b>Netpartners</b>	Tecnologias da Informação *
<b>Nokia Siemens</b>	Tecnologias da Informação *
<b>Open Space</b>	Consultoria em Gestão *
<b>Panamby</b>	Administração Predial *
<b>Phonak do Brasil</b>	Tecnologia em audição
<b>Procter &amp; Gamble</b>	Conglomerado de Empresas Alimentícia, Higiene, Limpeza e Eletrônicos.
<b>Resource</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação *
<b>Rodhia</b>	Indústria Química
<b>Rodhia Poliamida</b>	Indústria Química
<b>Rossi</b>	Construtora
<b>Samsung Contact Center</b>	Eletrônicos e Tecnologia da Informação *
<b>Samsung Medison</b>	Tecnologia de Processamento de Imagens
<b>Softtek</b>	Consultoria em Negócios e Tecnologia Informação *
<b>Sol Invest</b>	Administração Predial *
<b>Solvi</b>	Engenharia Ambiental
<b>Soulan Recursos Humanos</b>	Recursos Humanos *
<b>Stefanini Networking</b>	Consultoria em Negócios *
<b>Tavex Brasil</b>	Indústria Têxtil
<b>Teletech Brasil</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação *
<b>Third</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação *
<b>Tivit</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação *
<b>Totvs Triah</b>	Auditoria Fiscal, Consultoria em Gestão, Consultoria em Tecnologia da Informação *
<b>Unilever</b>	Conglomerado de Empresas Alimentícia, Higiene e Limpeza.
<b>Utc Engenharia</b>	Engenharia de Petróleo
<b>Wa Informática</b>	Consultoria em Tecnologia da Informação *

Fonte: Elaborado pelo autor.

\* Empresas ligadas diretamente ao setor quaternário. As demais empresas mantêm funções administrativas no complexo.

De acordo com matéria publicada na Revista Panorama<sup>38</sup>, o CENESP passou por um processo de modernização da arquitetura e da infraestrutura no decorrer dos anos 2000, em que foram investidos aproximadamente R\$ 90 milhões. As mais recentes mudanças foram os novos sistemas de controle de acesso aos blocos, sistema fechado digital de segurança, com gravação e acompanhamento, além da automação de ar-condicionado. Além disso, as empresas instaladas no Centro Empresarial utilizam um sistema que reúne chamadas de voz, e-mail, fax e Internet a

<sup>38</sup> Revista Panorama. Jones Lang LaSalle, Nº 22. São Paulo, 2011.

partir de redes de computadores das próprias empresas, sem a necessidade de instalação de sistemas individuais para cada serviço.

A empresa *Sol Pananby*, administradora do CENESP, mantém a disposição das empresas ocupantes a opção de serviços de instalação e manutenção civil, hidráulica e elétrica. As solicitações são feitas por um sistema de informática que opera pela internet e interliga todo o complexo. Segundo a administradora do condomínio, os elevadores têm sistema de acionamento variável por meio de painéis digitais que permitem maior supervisão e controle, além de reduzir o consumo de energia. Neste sistema automatizado, o motor tem velocidade variável (funciona somente quando necessário) e varia a potência do motor de acordo com a carga para, então, economizar a energia.

Embora tenha sido uma construção pontual, o Centro Empresarial São Paulo refletiu, na época, a incorporação de novos padrões de ocupação desenvolvidos para as sedes administrativas de grandes corporações. Todavia, como já foi mencionado, o mercado de edifícios para grandes empresas no Brasil até esse período era, de certa maneira, pouco profissional. Não obstante, já havia uma intenção na valorização de outras áreas da cidade para além do Centro Antigo e da Avenida Paulista, em um processo claro de especulação imobiliária, que já era fruto de uma parcela excedente de capital que teve como destino o investimento em imóveis. Como observou Harvey (2011), os capitalistas sempre buscam novas formas de investimentos para o capital excedente. Entendemos que estas novas formas de investimentos estariam vinculadas ao mercado imobiliário, a partir da década de 1960.

Inundadas com o capital excedente as empresas dos EUA começaram a expatriar a produção em meados da década de 1960, mas esse movimento se acelerou uma década depois (HARVEY, 2011, p. 22)

Os capitalistas estão sempre produzindo excedentes na forma de lucro. Eles são forçados pela concorrência a se recapitalizar e investir uma parte desse excedente em expansão. Isso exige que novas saídas lucrativas sejam encontradas (HARVEY, 2011, p.30)

Embora seja inegável o avanço da especulação imobiliária a partir de grandes imóveis corporativos, naquele momento era quase inexistente a produção de informação científica que

pudesse balizar os investimentos no mercado imobiliário. Por isso, para muitos analistas, os investimentos em empreendimentos como o CENESP, em uma área que não tinha tradição no segmento de imóveis corporativos, poderia parecer arriscado para os investidores. Porém, não podemos esquecer que o acesso à área era na época relativamente fácil através da Marginal do rio Pinheiros e que os preços médios dos terrenos eram relativamente menores que aqueles praticados na área da Avenida Paulista e do Centro Antigo.

O que para muitos foi interpretado como um processo espontâneo, alavancou uma série de investimentos em novos edifícios corporativos, em detrimento de novos empreendimentos na Paulista. Segundo as empresas de consultoria aqui pesquisadas, a área já apresentava os preços de terrenos muito elevados e uma escassez de áreas edificáveis. Além disso, o sistema viário estava sobrecarregado, no sentido de não conseguir atender a demanda de circulação de maneira ágil.

A partir da chegada do CENESP, outros investimentos imobiliários se consolidaram na margem oposta do Rio Pinheiros. Nesta área, os investimentos iniciais em edifícios corporativos com determinadas características tecnológicas aparecem já no final da década de 1970, sobretudo na Avenida Luís Carlos Berrini, por meio dos investimentos da construtora dos irmãos Bratke e Collet. Como afirmam Frúgoli (2000) e Fix (2001) os terrenos mais baratos e o fácil acesso à avenida estimularam a construção de inúmeros edifícios corporativos, de menores dimensões quando comparados ao CENESP, mas com atributos tecnológicos superiores àqueles encontrados em prédios da Paulista ou do Centro Antigo. A imagem 3.5, a seguir, apresenta um trecho da Avenida Luís Carlos Berrini em meados da década de 1970.

**IMAGEM 3.5: Avenida Luís Carlos Berrini em 1975.**



Fonte: Construtora Bratke e Collet

A difusão dos investimentos no “Novo Centro de Negócios” é contemporânea à chegada de grandes empresas de consultoria imobiliária na cidade, como a CB Richard Ellis. Pode-se afirmar que já em meados da década de 1980 iniciava-se um processo de profissionalização e globalização desse setor na cidade com o acolhimento de novas variáveis e a chegada de novos promotores imobiliários que faziam inéditos pactos e coalizões para a consolidação do quadrante sudoeste como um “Novo Centro de Negócios”.

Aliado a essas questões, esse período, como já considerado, também assinala que a economia internacional vivenciava um momento em que o excedente de capital buscava novas formas de investimentos. Harvey (2009) aponta que a partir da década de 1970 as novas formas de aplicação do excedente de capital estavam nas cidades, sobretudo, nos grandes empreendimentos imobiliários:

Eles [*os capitalistas*] têm investido na compra de ativos, ações, direitos de propriedade, inclusive intelectual, e, é claro, em propriedade imobiliária. Portanto, desde 1970, cada vez mais dinheiro tem sido destinado a ativos

financeiros, e, quando a classe capitalista começa a comprar ativos, o valor deles aumenta. Assim, começam os capitalistas a fazer dinheiro com o aumento do valor de seus ativos. Com isso, os preços da propriedade imobiliária elevam-se mais e mais. Isso não torna uma cidade melhor, torna-a, antes, mais cara. Além disso, para construir condomínios de luxo e casas exclusivas, os capitalistas têm de empurrar os pobres para fora de suas terras – têm de tirar o nosso direito à cidade (HARVEY, 2009, p.271).

Entendemos que a constituição de novas centralidades urbanas na cidade de São Paulo faz parte deste processo mencionado por Harvey (2009) relativos à novas formas de investimentos vinculadas ao capital excedente. Neste caso, ainda como assinalado pelo autor, os investimentos em empreendimentos imobiliários aceleram os processos de segregação nas cidades.

Afirmamos, ainda, que a presença de grandes empresas de consultoria imobiliária integra parte de um conjunto de condições econômicas, políticas e institucionais que os lugares devem apresentar para que ocorra a circulação do capital no ambiente construído. Para Sanfelici (2010, p.18), uma vez que essas condições sejam realizadas, a circulação do capital no ambiente construído adquire relativa autonomia em relação aos circuitos de capitais envolvidos com a atividade produtiva. Assim, entendemos que ações de promotores imobiliários, em especial das consultorias imobiliárias, viabilizam a transferência dos capitais excedentes originados na produção industrial, no comércio e aplicações financeiras para a produção imobiliária, sobretudo, para produção de imóveis corporativos, corroborando os desdobramentos de novas centralidades urbanas.

Neste contexto, sobre o processo de consolidação do “Novo Centro de Negócios”, indagamos a consultoria CBRE e, o consultor Adriano Sartori<sup>39</sup> nos elencou alguns fatores que, na perspectiva da empresa, teriam contribuído para a consolidação da área.

A grande corporação começou a ter dificuldade para levar todos os seus funcionários para lá [*para a Paulista*] <sup>40</sup>. E naquela época, década de 80, a própria CBRE teve uma

---

<sup>39</sup> Em entrevista concedida para o autor na sede da CB Richard Ellis na cidade de São Paulo em 15 de maio de 2006.

<sup>40</sup> Meus grifos.

grande participação no sentido de olhar a deficiência das empresas em encontrar uma ocupação mais horizontal, ou seja, os edifícios construídos tinham uma ocupação mais vertical, ou seja, uma área pequena, as vagas de garagem não atendiam as necessidades e os custos estavam altos. Então, a Marginal Pinheiros que tinha uma oferta muito grande de terrenos, principalmente na região da Chácara Santo Antônio, a empresa olhou isso e junto com alguns incorporadores, principalmente a Brascan e a Birmann foi desenvolvida a região da chácara Santo Antônio na década de 80. Atraímos primeiro a Arthur Andersen e depois outras empresas que ocupavam alguns edifícios com uma relação de vaga de 1 para cada 35 m<sup>2</sup> de área privativa. Ou seja, um número bem maior de vaga, o zoneamento aqui favorecia isso, tinha a taxa de ocupação em torno de 75% do lote podendo construir prédios com lajes maiores aumentando a eficiência das empresas. Então, uma empresa que ocupava na Paulista 5 andares aqui ocupava 1 andar só. Aumentou muito a eficiência das empresas e o custo baixou também. A partir daí o mercado da Berrini começou a se desenvolver também, mas o mercado da Berrini era um pouco diferente. Ali o incorporador Brakte desenvolveu toda região, eram mais de 50 prédios, que a grande parte era lajes menores e um projeto que privilegiava mais a arquitetura e nem tanto a eficiência. Enquanto os projetos aqui privilegiavam a eficiência dos andares na Berrini se privilegiou a arquitetura, e isso trouxe uma ineficiência para alguns desses prédios. Mas eles tiveram bastante sucesso, atraíram grandes empresas para aquela região. E mais recentemente com o prolongamento da Faria Lima, muito edifícios são construídos na Faria Lima, trazendo um pouco de volta essa demanda que tinha vindo para cá. Muitas empresas do setor financeiro que estavam na Paulista migraram para a Faria Lima.

Outro dado que nos leva a reafirmar a ideia da consolidação do “Novo Centro de Negócios” a partir dos anos 1990 são os índices divulgados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo (SMDU) sobre os lançamentos comerciais verticais na cidade desde 1992. Esses dados<sup>41</sup> mostram que praticamente 40% dos novos lançamentos da capital estavam localizados na região de Pinheiros, ou seja, no quadrante sudoeste da cidade.

A partir da análise dos dados apresentados pela SMDU na figura 3.2, a seguir, verificamos que os novos lançamentos na região de Pinheiros apresentam área útil média por lançamento superior à média da cidade. Os dados ainda revelam que os edifícios ali construídos são tipicamente concebidos para atender às demandas de ocupação de grandes empresas, que

---

<sup>41</sup> Ver tabelas anexas.

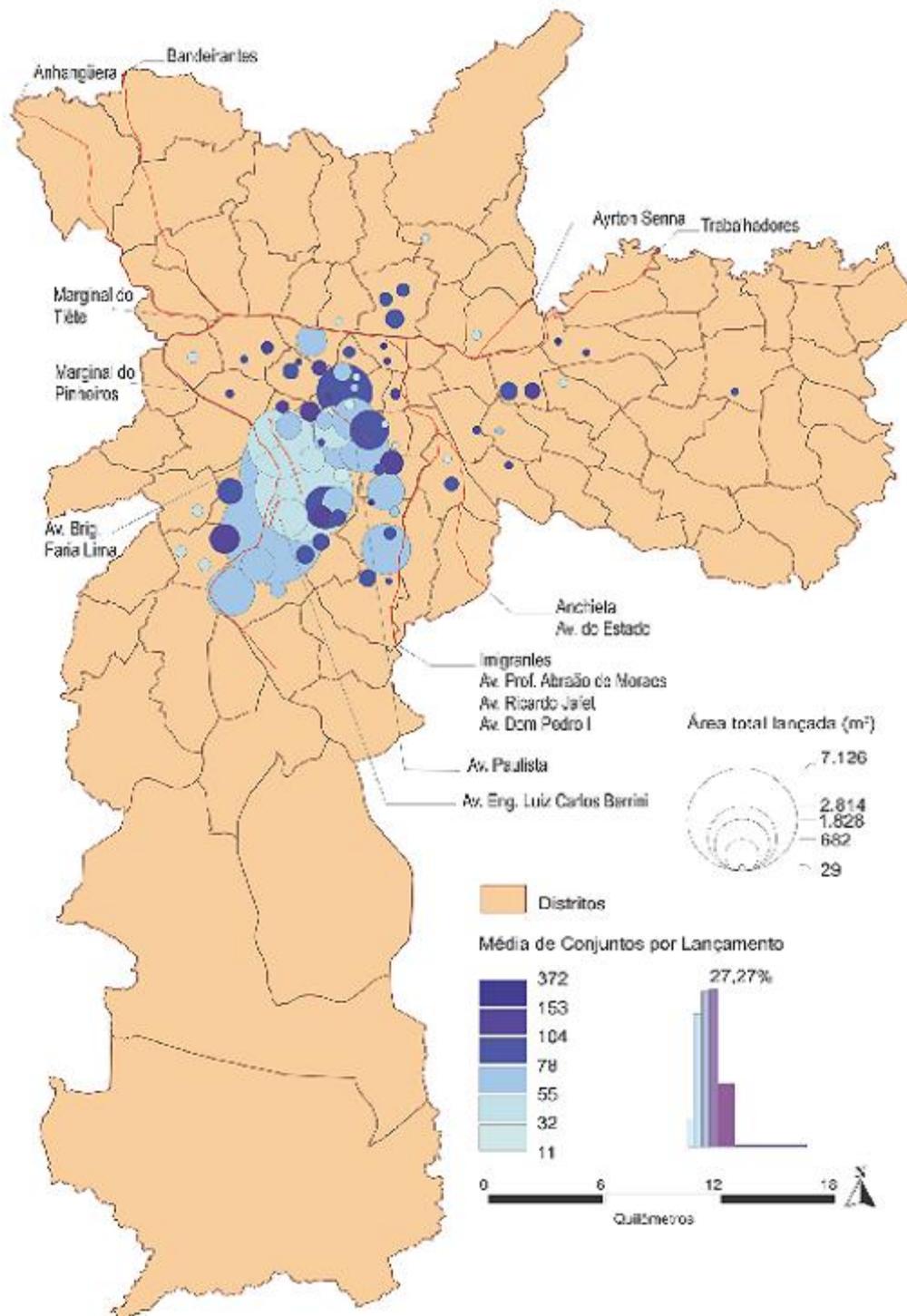
geralmente necessitam de lajes de maior dimensão para atender as suas demandas de produtividade.

A figura 3.2 apresenta o total de área útil lançada e média de conjuntos-tipo<sup>42</sup> (a unidade de venda dos lançamentos comerciais) por lançamento imobiliário de 1992 a 2006. Verificamos, a partir da figura, que a região de Pinheiros apresentou as maiores áreas de lançamento na área da Avenida Faria Lima, da Avenida Luís Carlos Berrini e da Marginal do Rio Pinheiros. No entanto, a média de unidades comerciais por lançamento nestas áreas está entre as menores da cidade. Isso ocorre, pois nesses prédios as unidades comerciais (os conjuntos-tipo) ocupam, na maior parte das vezes, um andar inteiro, diferentemente de outras áreas da cidade como o Centro Antigo onde cada andar, geralmente, é ocupado por várias empresas de pequeno porte, ou seja, muitas unidades comerciais.

---

<sup>42</sup> De acordo com publicação feita pela prefeitura de São Paulo em conjunto com a EMBRAESP o indicador “*Conjuntos-tipo*” refere-se apenas aos lançamentos comerciais. São as unidades básicas dos lançamentos, ou seja, salas ou escritórios.

**FIGURA 3.2 – Total de Área Lançada e Média de Conjuntos-tipo por lançamento - Distritos do Município de São Paulo (1992 – 2006).**



Fonte: Prefeitura de São Paulo, SP Urbanismo. Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais.

Entendemos que a entrada de empresas transnacionais de consultoria imobiliária no mercado de imóveis corporativos da cidade de São Paulo dinamizou o desenvolvimento do “Novo Centro de Negócios”. Essas empresas, como já adiantamos, trouxeram um método racional e científico para a dinâmica do mercado imobiliário e cooptaram elevados investimentos em novos e modernos empreendimentos corporativos para atender a demanda crescente de empresas que se instalavam nessa área da cidade. As empresas de consultoria, com forte ação na atração de investimentos para o desenvolvimento do setor imobiliário, se cercam de detalhada visão macro econômica sobre os territórios nos quais atuam e conseguem, assim, ainda que se fale de uma “volatilidade” da economia globalizada, antever processos que demandam investimentos (especulativos e/ou produtivos).

Nestes termos, afirmamos que, de certa maneira, o período atual vivencia uma profissionalização da especulação imobiliária. Isso é possível, pois cada vez mais, observa-se um estreitamento entre o capital imobiliário e o capital financeiro, o que se pode chamar de “a financeirização do mercado de imóveis”. Obviamente, as consultorias, em parceria com demais promotores imobiliários, realizam análises de mercado minuciosas que tornam mínimos, ao menos no discurso, os riscos envolvidos nos investimentos em imóveis.

A partir da segunda metade da década de 1990 uma série de fatores concorreu para aprofundar a financeirização do mercado imobiliário corporativo. Dentre estes fatores, Fix (2007) destaca a estabilização monetária, a entrada maciça de capital estrangeiro e a grande transferência patrimonial dela decorrente (privatizações). Neste contexto, de acordo com a autora, uma parcela significativa da produção de imóveis (para nós, principalmente aquela parcela voltada para edifícios de escritórios) passou a ser regida pela busca de mobilidade e liquidez de capital. Ainda segundo Fix (2007), esses novos edifícios tornaram-se as “bases hospedeiras” para o capital transnacional em migração, realizando-se muitas vezes como enclaves globais em meio a metrópoles periféricas.

A efetiva consolidação do quadrante sudoeste como um “Novo Centro de Negócios” contou com um elevado grau de investimentos públicos. Inúmeras ruas foram alargadas ou duplicadas e novas vias foram criadas para aumentar a fluidez; foram estruturadas na área redes

de cabos de fibra óptica<sup>43</sup> para dar o suporte informacional necessário ao desenvolvimento dos negócios corporativos; inúmeras favelas<sup>44</sup> foram “banidas” e uma série de desapropriações foi colocada em prática para garantir o sucesso dos investimentos imobiliários corporativos. Enfim, as articulações entre o público e o privado foram determinantes na consolidação da área como um “Centro de Negócios” como será pormenorizado no “Capítulo IV”.

A afirmação e o apelo aos investimentos públicos no “Novo Centro de Negócios” reforçam a ideia de Marx e Engels de que a classe dominante produz as ideias dominantes na sociedade. Isso pode ser verificado a partir do controle de opinião e de propaganda em relação aos investimentos na área, reforçando a crítica à concepção da “cidade do pensamento único” já realizada por Arantes, Vainer e Maricato (2000).

### **3.2 – A modernização tecnológica das edificações para empresas – os “edifícios inteligentes”**

Entendemos que o progresso técnico e a inovações tecnológicas estão entre os elementos chave para o entendimento das dinâmicas atuais do capitalismo nas cidades. Para a geografia, a compreensão do progresso técnico visto nos objetos e nas ações que configuram, indissociadamente, o espaço geográfico, traz luz à compreensão do período atual. Para Santos (1997) os objetos de hoje se diferenciam dos anteriores, pois apontam comportamentos diversos de outros períodos, conformando sistemas. Dessa maneira, o autor descreve as principais características dos sistemas técnicos atuais, a saber:

- Universalidade e auto-expansão
- Vida sistêmica
- Concretude
- Conteúdo em informação
- Intencionalidade

---

<sup>43</sup> Há uma série de empresas de comunicação de dados que disponibiliza redes de cabo de fibra óptica no Novo Centro de Negócios, como por exemplo, Embratel, Metrored, Telemar, Nextrim, Metrored, Impsat, At&T, Sistema BMS, Atrium Telecom, Brasil Telecom, CTBC, Diveo, Telmex, Telefônica, dentre outras.

<sup>44</sup> Podem ser citadas as favelas do Real Parque, Jardim Edith e Água Espraiada.

Essas prerrogativas são bastante elucidativas para a compreensão dos objetos informacionais estudados nesse trabalho, os chamados “edifícios inteligentes”. Nas palavras de Milton Santos

(...) os objetos são científicos devido a natureza da sua concepção, são técnicos por sua estrutura e técnico-científico, pois sua produção e funcionamento não se separam da ciência e da técnica. É informacional, pois produz um trabalho preciso e funciona a partir de uma informação precisa (SANTOS, 1997, p. 215).

Nesta linha argumentativa, Kahil (2010, p. 478) considera os objetos técnicos atuais como artifícios concebidos pelo homem, portadores de intencionalidade, racionalidade e significado. Substanciando estes aspectos, Santos (1997, p.190) afirmava que “os objetos técnicos tendem a ser ao mesmo tempo técnicos e informacionais, já que, graças à extrema intencionalidade de sua produção e de sua localização, eles já surgem como informação”.

A grande quantidade de informação necessária para o funcionamento dos objetos atuais é indispensável às formas hegemônicas de trabalho. Nesse sentido, de acordo com Silva (2001), os “edifícios inteligentes” conformam verdadeiros sistemas de objetos técnico-informacionais presentes, seletivamente, em algumas metrópoles internacionais e permitem acelerar os fluxos inter e intra-empresas. São, dessa maneira, os objetos técnicos que melhor viabilizam as ações quaternárias do atual período.

A difusão desses edifícios responde a uma demanda capitalista, ou seja, de maximizar os atributos físicos das ocupações para aumentar a competitividade de grandes empresas. Esses novos objetos técnicos são exemplos de que as necessidades técnicas são mutáveis<sup>45</sup> (no tempo e no espaço) na sociedade, como lembrado por Harvey (1980). Para o autor, a integração espacial de grande parte do mundo ao sistema capitalista foi e é contingente à existência de meios de comunicação adequados (HARVEY, 1980, p. 209).

---

<sup>45</sup> Vários exemplos podem ser pensados no caso dos edifícios: hoje, os elevadores, por exemplo, devem ter dimensões maiores, maior agilidade e um sistema que seja “inteligente” a ponto de organizar o sistema de parada nos andares para minimizar o tempo de espera e maximizar o fluxo vertical no edifício. Essa é uma necessidade para empresas de grande porte em que a sinergia entre os andares de um edifício é um fator importante para a sua competitividade, no entanto torna-se, aparentemente, irrelevante para muitas empresas que ocupam prédios de menor porte no Centro Antigo de São Paulo.

A disponibilidade de meios de comunicação adequados revelou-se, pois, numa crescente demanda capitalista. Essa demanda, traduzida por edifícios de alto padrão, refletiria uma obsolescência planejada das estruturas físicas das cidades contemporâneas. Fazendo uma contraposição entre a cidade redistributiva<sup>46</sup> e a contemporânea, Harvey (1980) conclui que era a vida física dos edifícios que interessava às primeiras, enquanto às últimas, interessa a vida econômica:

Na cidade capitalista redistributiva era vida física dos edifícios que interessava e muitos edifícios foram construídos para durar. Na cidade capitalista contemporânea é a vida econômica que interessa, e essa vida econômica breve está se contraindo à medida em que se torna necessário aumentar a taxa de circulação da mais valia. Edifícios bons são derrubados para dar caminhos a novos edifícios que terão vida econômica breve semelhante e ainda mais curta. (HARVEY, 1980, p. 232).

As primeiras impressões sobre edifícios que utilizavam equipamentos que automatizavam determinadas funções aparecem na década de 1970 com o surgimento de sistemas HVAC (Sistema de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado). Por meio de chips esses sistemas controlavam e davam respostas rápidas às alterações do tempo. Esse foi o início que fomentou o desenvolvimento da ideia de tornar os edifícios dotados de “inteligência”, a fim de responder algumas demandas dos usuários (NEVES, 2002).

Na literatura sobre o tema dos edifícios inteligentes há diversas definições que corroboram o nosso entendimento da questão, porém uma única definição não possibilita a compreensão total do sentido “inteligência” nessas edificações. De maneira sintética, para Wigginton e Harris (2006), são considerados inteligentes, para fins comerciais, aqueles edifícios que conseguem satisfazer os objetivos dos negócios das grandes corporações. Ainda de acordo com esses autores, os “edifícios inteligentes” são definidos como

---

<sup>46</sup> Partimos dos conceitos e das teses sustentadas por Harvey (1980). Nesta obra, o autor afirma que as cidades redistributivas utilizam instrumentos urbanísticos que possibilitam a promoção de uma justiça social e territorial mais igualitária. Uma cidade redistributiva também atua para o cumprimento da função social da propriedade.

(...) aqueles que incorporam sofisticados cabos de ‘controle’, são flexíveis e adaptáveis ao planejamento de *layouts* e também aos complexos sistemas de controle de computador (WIGGINTON e HARRIS, 2006, p. 21).

A imagem 3.6 nos apresenta uma dimensão do que seria um *layout* flexível e adaptável às necessidades do usuário. Observa-se na imagem que não há colunas ou paredes fixas entre as estações de trabalho, possibilitando uma rápida modificação *layout*, se isso for necessário às estratégias da empresa.

**IMAGEM 3.6 – Estação de Trabalho do Edifício Torre São Paulo – Santander.**



Fonte: Revista Infra Facility

Já a imagem 3.7, a seguir, apresenta o detalhe de um piso elevado em um edifício considerado “inteligente”. A presença de piso elevado é fator de extrema relevância para a classificação de edifícios, pois ele permite a passagem de cabeados e outras estruturas necessárias à comunicação de dados entre as diferentes estações de trabalho em um mesmo prédio ou a comunicação entre os mais diversos pontos do planeta a partir da comunicação por satélites. Nesse sentido, a designação de inteligente é adotada para os prédios tecnologicamente avançados, que contam, minimamente, com sistema ar condicionado central, sistema de gerenciamento de energia elétrica, iluminação, climatização, elevadores, piso elevado, *layout* flexível e, sobretudo, recursos sofisticados em informática e telecomunicações.

**IMAGEM 3.7 – Vista em detalhe de um Piso Elevado**



Fonte: Revista Infra Facility

A difusão dos primeiros edifícios considerados inteligentes ocorreu nos Estados Unidos. No início da década de 1980, na cidade de Chicago, foi construído um dos primeiros prédios com designações de inteligentes pelo mercado corporativo de imóveis – o *38 Story Office Tower*, onde hoje se situam os escritórios da empresa *Ernst & Young*. Dentre as inovações apresentadas por esse prédio estava um sistema de serviços de comunicação integrado por cabos de fibra ótica, considerado, na época, um verdadeiro “sistema nervoso”. Foi a partir de então, que os sistemas de comunicação e informação, no mercado imobiliário, tornaram-se elementos imprescindíveis na concepção de um prédio moderno.

A *European Intelligent Building Group* (EIBG) confirma a ideia de que os primeiros “edifícios inteligentes” surgiram no início dos anos de 1980. Para a EIBG, a definição de “edifício inteligente” evoluiu desde esse período com ênfases diferentes, impulsionado principalmente pelo desenvolvimento de novas tecnologias e as necessidades de mudança no ambiente construído. De acordo com o grupo europeu, conceitualmente, a história desses edifícios pode ser sintetizada da seguinte forma:

- Até 1985: os “edifícios inteligentes” são edifícios cujas funções são controladas automaticamente.
- 1986-1991: os “edifícios inteligentes” são construções capazes de responder às

necessidades de mudança.

- 1992 a 2000: “edifícios inteligentes” são edifícios com características e forma eficazes, isto é, que satisfazem às constantes necessidades de mudança.

Atualmente, a EIBG propõe a atualização dessa abordagem: um edifício inteligente seria aquele que incorpora os mais modernos materiais disponíveis, sistemas e tecnologias de integração para conceber um imóvel que atenda ou vá além dos requisitos de desempenho da construção, que incluem os proprietários, gestores e usuários. Também segundo o EIBG, o mais frequentemente designado como um “prédio inteligente” é aquele que maximiza a eficiência de seus ocupantes e permite uma gestão eficaz dos recursos com custos mínimos de manutenção. De acordo com o instituto, um “edifício inteligente” deve fornecer um ambiente produtivo e rentável através da otimização dos seus quatro componentes básicos – estrutura, sistemas, serviços e gestão.

O Brasil, de acordo com o arquiteto Jayme Spinola Castro em entrevista concedida à Revista INFRA<sup>47</sup>, passou por três momentos em relação automação predial. O primeiro foi entre o final de 1980 e o começo de 1990, com a chegada do conceito de “edifícios inteligentes”, a partir da adoção de softwares que controlavam as instalações. O segundo veio em meados dos anos de 1990 com a chegada de multinacionais que instalaram aqui filiais nos mesmos padrões das matrizes. O terceiro momento é o aquele que vivenciamos hoje, apoiado em um discurso de sustentabilidade.

Para a Associação Brasileira da Construção Industrializada (ABCIC) os edifícios com alta tecnologia são aqueles que possuem um bom e atualizado projeto e uma construção racional e econômica ou aqueles que são bem projetados ou construídos, levando-se em conta as exigências de uso e evolução tecnológica (MARTE, 1995, p.14).

Segundo Marte (1995), uma marcante característica dos sistema dos edifícios com alta tecnologia é sua flexibilidade quanto às mudanças de *layout* dos ambientes, postos de trabalho e equipamentos. Segundo o autor, esses prédios devem ser capazes de receber sistemas de automação e devem, também, ser preparados para suportar incrementos tecnológicos nas áreas de telecomunicações e de automação de escritórios (MARTE, 1995, p.15). Ainda de acordo com

---

<sup>47</sup> Revista Infra - Edição 61 – Mar/2005.

autor, alguns importantes serviços que podem ser oferecidos pelo sistema de telecomunicações nas edificações consideradas inteligentes são:

- Videoconferência – *utilizada em âmbito local e global.*
- Transferência digital de dados – *utilizada em âmbito local e global.*
- Sonorização – *utilizada em âmbito local.*
- Localização de pessoas – *utilizada em âmbito local.*

Por exemplo, a partir da transferência digital de dados é possível a realização de negócios com parceiros, fornecedores e bancos por meio eletrônico. Com efeito, as redes corporativas cada vez mais transcendem os limites das edificações. Marte (1995, p. 19) ainda acrescenta que, apoiada na infraestrutura de redes de comunicação instalada nas corporações, a automação de escritório integra:

- Processamento eletrônico de documentos
- Bancos de dados corporativos e externo ao local de trabalho
- Correio eletrônico
- Agenda corporativa
- Formulários eletrônicos
- Correio de voz
- Fax compartilhado

As críticas aos edifícios mais tradicionais, do ponto de vista da inovação tecnológica, os consideram como objetos estáticos e inanimados, em contraponto à dinâmica tecnológica e quase “animação” que um edifício considerado inteligente pode apresentar. Para conceber um edifício desse tipo é necessário partir de um projeto que especifique produtos adequados e que favoreçam uma construção funcional, principalmente quanto a flexibilidade, segurança, economia de energia e integração dos diversos recursos. Nesse sentido, uma marca dos “edifícios inteligentes” é a integração dos vários sistemas de instalações a uma arquitetura vistosa no aspecto estético, o que conforma paisagens semelhantes entre os Centros de Negócios em

determinadas cidades no mundo. A imagem 3.8, a seguir, apresenta um aspecto destes edifícios na cidade de Chicago e São Paulo.

**IMAGEM 3.8 – Vista dos Centros de Negócios de Chicago e São Paulo – 2011.**

**A – Chicago**



Fonte: Jones Lang LaSalle

**B - São Paulo**



Fonte: Jones Lang LaSalle

Os prédios classificados como inteligentes não devem ser apenas edifícios monumentais que exaltam os aspectos exteriores. Os prédios automatizados dão lugar às preocupações com conforto e produtividade dos ocupantes, comunicação de dados, segurança e otimização de espaços e instalações. De acordo com Marte (1995), será adequado e “inteligente” aquele que conseguir se integrar bem ao entorno urbano, ou seja, aquele que tirar o máximo proveito da concepção estética e das instalações (MARTE, 1995 p.107).

Nos últimos anos a ascendente associação das tecnologias de comunicação e informática possibilitou uma automação mais significativa dos prédios de escritórios e o compartilhamento de dados entre unidades físicas diferentes. A possibilidade de utilização de fibras óticas elevou a capacidade de transmissão de dados para centenas de mega bytes por segundo (Mbps) numa MAN (*Metropolitan Area Network*) ou numa WAN (*Wide Area Network*)<sup>48</sup>.

Nesse sentido, os promotores imobiliários afirmam que se tornam rarefeitos os limites físicos dos edifícios, dado que os escritórios poderão estar em “qualquer lugar” e estarão habilitados a trocarem informações, dados, imagens ou voz, como se todos estivessem fisicamente alocados num mesmo lugar. Todavia, entendemos que existem lugares selecionados, de acordo com determinadas características de infraestruturas materiais que determinarão se há ou não a efetiva possibilidade da instalação de empreendimentos como “edifícios inteligentes”. Isto evidencia que embora haja a possibilidade técnica da integração planetária, o acolhimento de modernizações capitalistas em determinados lugares favorece a individualização destes em relação a outros lugares.

Atualmente, o empreendimento imobiliário que deseja competir no mercado corporativo de grandes cidades deverá contar com significativo nível de automação. Segundo os promotores imobiliários, além das vantagens de um prédio flexível e automatizado, pode ser citada que a taxa condominial dos modernos edifícios do “Novo Centro Negócios” da cidade de São Paulo, onde predominam edifícios com elevado grau de automação são, proporcionalmente,

---

<sup>48</sup> O MAN (*Metropolitan Area Network*,) interliga vários pontos geograficamente próximos (no máximo a algumas dezenas de quilômetros). Assim, um MAN permite a dois nós distantes de uma rede comunicar como se fizessem parte de uma mesma rede local. Um MAN é formado por computadores interligados por cabos de fibra óptica. A *Wide Area Network* (WAN) ou Rede de Longa Distância, também conhecida como Rede geograficamente distribuída, é uma rede de computadores que abrange uma grande área, com frequência um país ou um continente.

menores do que a taxa condominial de prédios antigos e sem automação do Centro Antigo da cidade (Marte, 1995, p.107).

Quanto às instalações, os projetos arquitetônicos e estruturais (cabeamentos e redes de informação) dos “prédios inteligentes” devem buscar o melhor grau de integração. As inovações tecnológicas na área de telecomunicações podem motivar projetos mais modernos, pois o edifício deve ser parte da materialidade que permite a concretização de um sistema de inter-relações, em função do avanço tecnológico. Segundo Marte (1995, p.109), outra tendência difundida atualmente é a terceirização dos serviços de manutenção, segurança e limpeza das instalações das edificações, que são ofertados na maioria das vezes por grandes empresas de consultoria imobiliária, como por exemplo, a CBRE, a JLLS e a C&W.

No discurso do mercado imobiliário de edifícios dotados de alta tecnologia, constam inúmeras inovações que buscam o conforto do usuário e a redução dos custos condominiais. Por exemplo, existem sistemas eletrônicos em operação que fazem o controle coordenado do abrir e fechar das persianas de prédios inteiros, conforme a incidência da luz solar ao longo do dia.

Segundo Castro Neto (1994), vários aspectos chamam atenção para a relevância de um prédio automatizado. De acordo com o autor, estes prédios ganharam evidência e importância para um conjunto de corporações devido a possibilidade de redução dos custos de energia, manutenção e despesas operacionais. Além disso, a automação predial garante, segundo Castro Neto (1994) a valorização imobiliária, o aumento de confiabilidade dos sistemas e o conforto ao usuário.

Algumas novidades atualizam as inovações tecnológicas em automação predial. Por exemplo, quase todos os BMS (*Building Management System* – Sistema de Gerência Predial), softwares tradicionais dos sistemas de automação, necessitam de comunicação através da internet. Hoje, existe um novo sistema que chegou ao país, cuja tela principal funciona como um painel de instrumentos que oferece ao operador uma visão holística, sem que haja necessidade de navegação para se chegar a cada item – inovação que facilita a operação. Outro elemento recente são os equipamentos controladores do sistema de automação que funcionam via *wireless*, como detectores de fumaça e controladores de iluminação.

Outra inovação presente nas gerações destes edifícios diz respeito aos elevadores. Inicialmente, os elevadores precisavam de um operador e o seu comando principal era uma

manivela<sup>49</sup>. Hoje, nos edifícios mais modernos a tecnologia dos sistemas de automação que opera os elevadores evoluiu até o ponto de tornar possível sair do térreo e chegar ao andar sem paradas intermediárias<sup>50</sup>.

Uma questão que se apresenta, aparentemente, contraditória em relação a automação predial é a redução do consumo de energia apesar da intensificação do uso de equipamentos que fazem uso de eletricidade (já que são automatizados). Entende-se que a redução pode ser possível, por exemplo, devido ao uso de painéis solares para captação e geração de energia, uso de sensores de presença para acionamento da iluminação, elevadores que respondem a sistemas modernos que consomem menos energia, dentre outros.

O sistema de elevadores citado anteriormente, segundo empresa responsável pelo desenvolvimento, é capaz de economizar cerca de 30% de energia em relação aos convencionais. De acordo com a empresa, o sistema agrupa em uma única cabine pessoas que vão a um mesmo andar ou para pavimentos próximos, reduzindo as paradas.

Este debate em torno das possibilidades de redução de recursos e custos de manutenção colocaram em evidência, nos últimos anos o desenvolvimento dos *green buildings*.

### **3.2.1 – Dos “Intelligent Buildings” aos “Green Buildings”**

O mercado de imóveis corporativos nos últimos anos buscou renovar o seu discurso em relação os prédios “inteligentes”. Neste sentido, os prédios considerados modernos, além das características relacionadas à automação e à flexibilidade elencadas até o momento, devem contar com selo de “ecologicamente corretos”. É dessa maneira que o mercado adere à conceituação do *green buildings*.

---

<sup>49</sup> Há 80 anos os usuários sentiam-se mais seguros com a presença do ascensorista. Na época, equipamentos ou sistemas automatizados não eram tão frequentes quanto são hoje. Em 1960 os elevadores já eram automatizados, mas ainda havia ascensoristas operando-os. Esta prática perdurou até os anos 1980 nos locais onde havia a necessidade de controlar o fluxo de pessoas. Com muitas outras inovações próprias do período atual, se deslocar entre os andares de um edifício também foi ficando mais fácil: basicamente, funciona ao se apertar um botão.

<sup>50</sup> Por exemplo, um sistema desenvolvido pela empresa Atlas Schindler foi concebido com este objetivo. Quando chega ao terminal de elevadores, o usuário encontra uma botoeira externa onde seleciona o seu andar. Feito isso, o aparelho indica a cabine mais apropriada, de forma que o passageiro seja entregue com poucas ou nenhuma parada.

Uma das principais certificações utilizadas para atestar os *green buildings* é a certificação LEED<sup>51</sup> (*Leadership in Energy and Environmental Design*). Essa certificação é buscada pelos proprietários das edificações a partir de especificações de empresas de consultoria imobiliária contratada para este fim. Observamos, neste caso, que as normatizações e certificações adquiriram no período atual grande relevância e apresentam uma difusão territorial (ainda que seletiva) sem precedentes. Isto atesta, na cidade de São Paulo, o avanço do meio técnico-científico e informacional e o acolhimento de uma unicidade técnica em favor das grandes empresas.

O mercado imobiliário corporativo utiliza o discurso da sustentabilidade para fortalecer a ideia dos *green buildings*. Para o mercado imobiliário, esses edifícios são considerados “ecologicamente corretos”, e são conceituados como,

Edificações nas quais foram aplicadas medidas construtivas e procedimentais que buscam o aumento de sua eficiência no uso de recursos, com foco na redução dos impactos socioambientais (Revista Buildings, nº 2, 2008).

A figura 3.3, a seguir, apresenta um anúncio publicitário da Cushman & Wakefield em relação à prática da sustentabilidade ambiental nas edificações. A peça publicitária apresenta a sustentabilidade como um consenso da sociedade e tem a intenção de minimizar a ideia de que o tema se restringiria apenas a uma retórica de mercado. Neste sentido, a empresa busca afirmar que esta seria uma prática recorrente para seus clientes corporativos.

---

<sup>51</sup> *Leed (Leadership in Energy and Environmental Design)* é uma certificação para edifícios sustentáveis, concebida e concedida pela ONG americana U.S. Green Building Council (USGBC), de acordo com os critérios de racionalização de recursos (energia, água etc.) atendidos por um edifício. Foi posto em prática em 1998 e atualmente já possuem ou estão em fase de aprovação do selo cerca de 14 mil projetos no mundo. É a certificação sustentável mais conhecida e recorrida no Brasil. O LEED fornece seis tipos de certificações: *New Construction* (Prédios novos); *Existing Buildings* (Prédios existentes); *Commercial Interiors* (Interiores de edificações comerciais); *Core and Shell* (Prédios de múltiplos usuários); Residências - *Neighborhood Development* (Desenvolvimento urbano). Fonte: *Green Building Council Brasil*.

FIGURA 3.3 – Publicidade “Ecológica” da Cushman & Wakefield

**SUSTENTABILIDADE  
É MAIS QUE UM  
DISCURSO.**

Quando a sociedade demanda padrões sustentáveis de construção, ocupação e gestão, uma consultoria percebeu antes que resultados vão muito além da rentabilidade.

A Cushman & Wakefield foi a primeira consultoria imobiliária full service a criar uma área voltada à concepção, gestão e operação de green buildings. Foi também a responsável pela primeira certificação LEED™ Core & Shell da América Latina.

Conte com a Cushman & Wakefield para sair na frente e mostrar ao mercado que sustentabilidade, mais que um discurso, é uma realidade.

**CUSHMAN & WAKEFIELD**  
www.cushwake.com.br  
(11) 5501-5464

Mais empresas do mercado e serviços imobiliários em São Paulo, com 13 milhões de m² sob gestão e mais de R\$ 20 bilhões em transações realizadas.

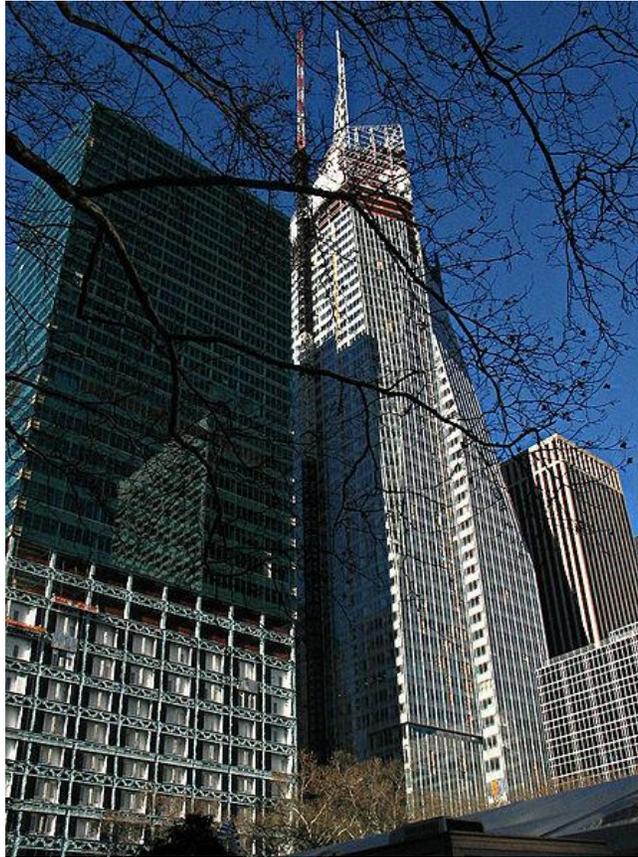
Fonte: Revista Infra Facility Property

Os primeiros prédios conceituados como “edifícios verdes” surgiram na Europa e em seguida nos EUA. Hoje, a difusão de edifícios construídos pelos parâmetros dos “prédios verdes” nesses lugares é clara. Um dos grandes ícones desta frente é a sede do *Bank of America*<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Matéria publicada pela revista Exame em fevereiro de 2007, ano anterior à entrega do edifício, apresentava as inovações tecnológicas que garantiriam a autenticidade do selo de “edifício verde” à torre do Bank Of America. Dentre as inovações, estava um grande gerador movido pelo vento e instalado no topo da torre, que, segundo a revista, seria responsável pelo abastecimento de 70% de suas necessidades de energia. A nova sede do banco também contaria com sistema capaz de armazenar e reaproveitar água da chuva para irrigar jardins e abastecer os banheiros. Além disso, o ar que entraria no prédio seria purificado e devolvido à rua, tornando-o uma espécie de filtro.

(Imagem 3.9), um edifício de 336 metros de altura que foi entregue em 2008 e é o segundo mais alto de Manhattan (Nova York), atrás apenas do *Empire State Building*.

**IMAGEM 3.9 - Edifício do *Bank of America* (centro da imagem) – ícone dos *green buildings* em Nova York**



Fonte: CB Richard Ellis, 2011.

Para os promotores imobiliários a atração de investimentos para esse tipo de edificação vem crescendo, pois se considera que o custo médio de uma “obra verde” está caindo gradativamente, ficando hoje por volta de 2% acima de uma edificação convencional. Ainda segundo o mercado imobiliário, a vantagem seria que essa diferença retorna em cerca de dois anos com as economias geradas com diminuição geral do consumo de água, já que parte desta vem das chuvas que são armazenadas; economia no consumo de energia elétrica, pois esse tipo de construção prioriza a iluminação natural e conta com geradores solares ou eólicos. Ainda, segundo especialistas do segmento, o retorno financeiro também advém do valor agregado, gerado muito à custa da publicidade ambiental, que acaba por valorizar ainda mais este tipo de edificação.

Podemos, aqui, entender o uso da sustentabilidade nas edificações como parte integrante do espírito do capitalismo colocado por Weber (1967). Neste aspecto, a sustentabilidade faria parte de um conjunto de crenças associadas à ordem capitalista que contribui para justificá-la e sustentá-la. A sustentabilidade, como um produto vendido nos casos dos *green buildings* seria, além disso, uma maneira de maximizar o valor da mercadoria edificação e, também, uma maneira de mascarar o caráter contraditório do sistema.

Estas inovações técnicas nas edificações respondem, em última análise, à busca por maior produtividade e, conseqüentemente, por maiores lucros, sempre conduzidos por especuladores locais e globais. Marx, afirmava em “O Capital, v. 3, parte. II” que o capitalista que produz com melhores condições técnicas (com maior composição orgânica de capital, de forma resumida, com maior proporção de máquinas e equipamentos em relação ao conjunto de trabalhadores) consegue uma maior produtividade do trabalho. Maior produtividade do trabalho significa que o capitalista que produz em melhores condições técnicas obtém um lucro extra (MARX, 1970, p.151).

Ainda, no sentido de elucidar as contradições que se apresentam hoje para produção capitalista do espaço a partir da visibilidade que ganhou a problemática ambiental na atualidade, Rodrigues (1998, p.205) afirma que “a dimensão ambiental põe em destaque as contradições do modo industrial capitalista de produzir mais e sempre novas mercadorias”. A autora ainda mostra que essas contradições podem se revelar, dentre outras formas, a partir das transformações tecnológicas que se tornam muito rapidamente obsoletas, como sugerido aqui, no caso da valorização dos *green buildings* em relação aos *intelligent buildings*.

### **3.3 – CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield e a classificação de edifícios de escritórios no Brasil**

Para o mercado de imóveis corporativos o sistema de classificação de edifícios de escritórios tem larga utilidade entre os mais diversos promotores imobiliários. Por exemplo, para proprietários e investidores a classificação permite perceber com maior clareza o “desempenho” do imóvel relativamente à sua classe e a outros segmentos do mercado, facilitando tanto o

balizamento de preço de locação como o diagnóstico de intervenções e renovações necessárias para melhor competitividade no mercado.

Para os ocupantes, o sistema de classificação permite a análise comparativa de preços de locação mais precisa e ajustada conforme a sua classe, a comparação mais rápida e clara dos atributos físicos e tecnológicos, dentre outros. Ainda no sentido de elucidar a importância da classificação de edifícios, para os projetistas o sistema serve como referência para as necessidades e anseios dos usuários e também orienta a formatação de novos projetos.

Atualmente, no Brasil, não há normas oficiais para a classificação ou nomenclatura de edifícios comerciais. No país, na maior parte das vezes, a classificação é resultante de critérios desenvolvidos pelas próprias empresas que fazem análise do mercado de imóveis corporativos. O fato de não seguirem estritamente os mesmos critérios para a classificação dos imóveis determina categorias diferentes, de acordo com a metodologia utilizada por cada empresa.

De acordo com Veronezi (2004, p. 20), o uso de diferentes critérios pode gerar uma classificação que é função do interesse de seu produtor com relação ao edifício – interesse que pode ter a intenção de exaltar ou ofuscar determinadas características ou condições do prédio.

As consultorias imobiliárias foco dessa pesquisa utilizam, de forma geral, variáveis como a localização do edifício no tecido urbano, as suas características físicas (altura do pé direito, tipo de piso, sistema de ar-condicionado, sistema de segurança, sistema de energia e, principalmente, os atributos relacionados à comunicação e transmissão de dados), tipo de inquilino que ocupa o prédio, os valores de locação por m<sup>2</sup> e a data de construção do prédio. No entanto, esses critérios ora são utilizados em conjunto, ora de forma individual, a depender da empresa que faz a análise, gerando assim diferentes classificações.

Assim, cada empresa determina classes em que são categorizados os imóveis comerciais da cidade. Embora não se baseiem em critérios idênticos, a classificação gerada resulta em nomenclaturas similares para a Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis e Cushman & Wakefield. A primeira empresa diferencia quatro grupos de edifícios de escritórios, enquanto as outras duas empresas classificam três categorias, como pode ser visualizado na tabela 3.1.

**TABELA 3.1 – Nomenclatura Utilizada para Classificação de Edifícios de Escritório no Brasil – 2011.**

Empresa	Jones Lang LaSalle	Cushman & Wakefield	CB Richard Ellis
Tipo de classificação	AA, A, B, C	A, B, C	A, B C

Organização Própria. Fonte: JLLS, C&W e CBRE

Essa nomenclatura é resultado da aplicação de determinados critérios utilizados para categorizar os edifícios de escritórios em algumas cidades brasileiras. No entanto, a classificação não é comparativa entre cidades, já que um dos principais fatores levados em consideração para categorizar um edifício é sua localização dentro do tecido urbano do município pesquisado. Além da localização relativa do edifício, a tabela 3.2 apresenta uma síntese de outros critérios utilizados pelas empresas CBRE, JLLS e C&W para classificação de edifícios de escritórios no Brasil.

TABELA 3.2 - Critérios para Classificação de Edifícios de Escritório no Brasil – Empresas Seleccionadas – 2011

Classes	AA	A	B	C
Jones Lang LaSalle	Ótimo aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar maior que 800 m <sup>2</sup> , pé-direito superior a 2,70m, sistema de ar-condicionado central com controladores, sistema telecomunicações, piso elevado instalado, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:30 m <sup>2</sup> , sistema de supervisão e gerenciamento predial completo, alta eficiência no transporte vertical.	Bom aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar superior a 500 m <sup>2</sup> , sistema de ar-condicionado central, pé-direito superior ou igual a 2,60m, andar preparado para receber piso elevado, bom sistema de supervisão e gerenciamento predial, boas instalações de telecomunicações, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:40 m <sup>2</sup> , boa eficiência no transporte vertical.	Edifícios com regulares características e sistema de ar-condicionado central.	Edifícios sem sistema de ar condicionado central.
Cushman & Wakefield	Não se aplica	Edifícios bem localizados, com gerenciamento profissional, que atraem inquilinos de alta qualidade e apresentam elevados retornos de locação. As estruturas são modernas com excelente acabamento ou foram modernizadas para competir com sucesso com edifícios mais novos.	Edifícios que não estão localizados em regiões principais, atraem inquilinos de médio a alto padrão e apresentam retornos de locação medianos. As estruturas não são tão modernas e não possuem um nível de acabamento tão elevado quanto o da classe A.	Edifícios menores e mais antigos, com baixos retornos e locação. Não possuem gerenciamento predial <i>in loco</i> e podem ter sistemas mecânicos defasados. As estruturas não são tão modernas e não possuem um nível de acabamento tão elevado quanto o da classe B.
CB Richard Ellis	Não se aplica	10 andares ou mais, construção de estrutura metálica (ou outra de alta qualidade), um acabamento externo moderno de alta qualidade e aplicação de vidro. Propriedades situadas no distrito centro de negócios ou, onde notado, um submercado reconhecido como localização principal de escritórios.	Construído ou substancialmente renovado entre 1980 e 1989.	Construído ou substancialmente renovado entre 1970 e 1979.

Organização Própria. Fonte de dados: CBRE, JLLS e C&W; VERONEZI, 2004.

Nota-se que os edifícios classificados em classes de alto padrão (classe A ou superior) são aqueles que se localizam nas áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário e apresentam características de projeto bastante similares no que diz respeito às estruturas físicas como altura do pé-direito, ar-condicionado, layout dos andares e, sobretudo, do sistema comunicação de dados. As outras classes (B e C) se diferem na descrição das características ora utilizando características físicas, ora o período da construção do empreendimento.

No entanto, o sistema de classificação a partir da data de construção de um prédio pode ser bastante controverso. Por exemplo, o CENESP, construído no final da década de 1970, deveria ser classificado dentro desses critérios como um imóvel de classe C. Todavia, é tido como um imóvel de classe A devido a suas características físicas que permitiram um processo de modernização. Notamos, assim, que a classificação feita por essas empresas não deve ser tomada como verdade absoluta, pelo contrário, deve ser vista a luz de uma visão bastante crítica.

Outra crítica que pode ser feita em relação à classificação realizada por essas empresas é a clara subjetividade que notamos em relação aos critérios utilizados para a classificação. O que seria, tecnicamente, para a JLLS um “ótimo aproveitamento” ou um “bom aproveitamento”? O mesmo podemos dizer para a C&W: o que seria um “inquilino de médio ou alto padrão”? Afora essas questões, não queremos invalidar a classificação feita por essas empresas, mas sim fazer uma crítica às suas políticas de privacidade que não permitem que critérios claros e objetivos sejam divulgados de maneira mais precisa.

Em um avanço no sentido de elucidar os critérios utilizados para a classificação de edifícios de escritórios no Brasil, a C&W, a CBRE e JLLS publicaram em conjunto uma matéria na revista Vida Imobiliária<sup>53</sup>. Na referida matéria, as empresas esclareceram alguns critérios da classificação de edifícios de alto padrão (Classe A ou superior) no Brasil. Os itens abaixo são aqueles utilizados pelas empresas para a classificação. Verifica-se nesses critérios a utilização de parâmetros utilizados na classificação dos “green buildings”, como por exemplo, a certificação LEED e o aproveitamento das águas pluviais.

---

<sup>53</sup> Dossiê do mercado corporativo. In: Revista Vida Imobiliária, maio de 2009.

- Ano de Construção ou ano do Retrofit
- Eficiência do Andar
- Pé Direito: (Laje a Laje e Piso ao Forro)
- Planta de Luz Elétrica
- Área Privativa do andar (tipo)
- Planta de Luz de Emergência no Prédio
- Área de Carpete do andar (tipo)
- Subestação Elétrica
- Tipo de piso
- Sensores de Iluminação / Presença
- Circuito de TV nos acessos
- Certificado LEED
- Vigilância 24 horas
- Aproveitamento de Águas Pluviais / Tratamento
- Acesso com Cartão
- Fibra óptica
- Registro na Recepção
- Heliponto<sup>54</sup>
- Vagas de Garagem
- Tipo de Ar Condicionado

Na tentativa de criar um sistema mais claro para a classificação de edifícios de escritórios, o Núcleo de *Real Estate* da Escola Politécnica da USP (NRE-POLI) propôs em 2004 um sistema próprio de classificação. Na concepção dos seus idealizadores, por ser uma proposta que se baseia em critérios supostamente mais objetivos, essa classificação permitiria uma melhor percepção do valor do imóvel, fazendo, de acordo com Alencar (2009, p. 01) “uma adequada

---

<sup>54</sup> Segundo dados da Prefeitura de São Paulo, a cidade apresenta a maior frota de helicópteros para uso civil do mundo. De acordo com os números de outubro de 2009, a cidade contava com 450 aeronaves desse tipo e 272 helipontos. No entanto, para a ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil) e a prefeitura apenas 30% dos helipontos do município têm alvará para operar. Os problemas mais graves em relação ao cumprimento da legislação estão nas áreas da Avenida Paulista e Luís Carlos Berrini, onde não se respeita, por exemplo, a distância mínima entre um heliponto e outro, de acordo com matéria publicada no jornal “O Estado de São Paulo”.

correlação entre a leitura da qualidade do edifício e a respectiva atribuição de valor”. De maneira diferente das empresas de consultoria pesquisadas nesse trabalho, o estudo propõe a divisão dos edifícios de escritórios em sete classes distintas, a partir do julgamento de 18 itens que caracterizam o edifício e seu entorno.

Os itens julgados pelo estudo da NRE-POLI são similares aos das empresas de consultoria, porém estão mais bem sistematizados e evidenciados:

- Eficiência do projeto
- Diferenciais do projeto
- Sistema de ar-condicionado
- Sistema de gás combustível
- Sistema de energia elétrica
- Sistema de hidráulica
- Sistema de iluminação
- Sistema de detecção e combate a incêndio
- Sistema de telecomunicação e informática
- Segurança patrimonial
- Sistema de supervisão e controle predial
- Estacionamento
- Sanitários
- Elevadores
- Tratamento acústico
- Fachada
- Layout
- Lobby
- Localização

A partir da ponderação dos itens acima foram categorizadas sete classes de acordo com os valores obtidos pela soma dos itens julgados. Apesar de ser considerada mais objetiva e isenta do que as classificações realizadas pelas consultorias imobiliárias, a classificação do NRE-POLI apresenta, ainda, resultados bastante subjetivos e utiliza termos que dão margem a

interpretações variadas, como por exemplo, *alta qualidade, baixa qualidade, conforto ao usuário, elementos inovadores, qualidade do ambiente*, como pode ser visto na tabela 3.3.

**TABELA 3.3 – Classes de Edifícios de Escritórios – NRE-POLI/USP.**

<b>Classes</b>	<b>Descrição</b>
AAA	Edifícios com a mais alta qualidade de padrões construtivos e tecnologias de sistemas prediais. Projeto inovador, alto nível de tecnologia, excepcional padrão construtivo, preocupação com qualidade do ambiente de trabalho, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa e localização de destaque dentro da malha urbana.
AA	Qualidade muito alta de padrões construtivos e tecnologias de sistemas prediais. Edifícios apresentam alguns elementos inovadores, padrão construtivo muito alto, preocupação com o ambiente de trabalho, bom controle do usuário sobre o ambiente construído e alguma preocupação com a imagem da edificação.
A	Qualidade alta com relação aos seus padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais. Ausência de elementos inovadores, com pouco elementos que melhoram a qualidade do ambiente de trabalho.
BBB	Apresentam um bom padrão de qualidade construtiva, porém sem qualquer inovação e com algumas falhas de projeto. A qualidade do ambiente de trabalho vai pouco além das funcionalidades básicas.
BB	Padrão de qualidade regular. Serviços prediais básicos e o usuário tem pouco controle das funcionalidades dos mesmos.
B	Qualidade mínima e muito vulnerável. Os atributos do projeto impedem que sejam realizadas intervenções para melhorar a qualidade do ambiente de trabalho. O usuário não tem controle sobre a oferta de serviços prediais.
C	Apresentam estado inadequado. O usuário não tem qualquer controle sobre os sistemas prediais, sendo usual a instalação de sistemas independentes, sem projeto ou integração planejada com o restante dos sistemas prediais.

Fonte: Núcleo de Real Estate POLI – USP.

Observamos a importância dada aos aspectos externos de uma edificação na descrição apresentada na tabela anterior. A impressão de modernidade ostentada se afirma como um dos componentes para valorizar a edificação e posicioná-la de forma destacada perante outros prédios que não valorizam os aspectos visuais. Outro dado relevante na descrição das classes do NRE-POLI é a localização do empreendimento dentro da malha urbana. Este será um dado que

apresentaremos no decorrer deste trabalho para chegarmos a um entendimento sobre a variação dos valores praticados em relação a locação de escritórios na cidade de São Paulo.

Esta classificação do NRE-POLI não é muito difundida pelo mercado. Com poucas exceções, apenas alguns estudos sobre o mercado imobiliário de São Paulo, feitos pelo próprio núcleo de *Real Estate*, a utiliza. Porém, de acordo com Alencar (2009) seria mais interessante que o mercado não se deixasse influenciar pelos julgamentos feitos pelos proprietários dos edifícios ou por agente com interesses em confronto e assegura que:

De nada adiantará o proprietário do declarar, por exemplo, que seu edifício é AAA, pois, sempre será possível que outros proprietários façam declaração semelhante em relação aos respectivos edifícios. Isso coloca em descrédito todos os declarantes e coloca o mercado em posição defensiva (...) (ALENCAR, 2009, p.02).

Os serviços são prestados pela NRE-POLI mediante contrato com o proprietário do prédio. O preço de cada classificação pode variar de R\$ 6 a 8 mil. A análise é feita por engenheiros do NRE, que durante cerca de um mês vistoriam o prédio e no final elaboram um relatório. Esse documento é então analisado por um comitê de cinco profissionais, também do NRE, que pode aprová-lo ou recomendar novas vistorias.

De acordo com matéria publicada pela Agência USP<sup>55</sup>, dentre os edifícios classificados pela NRE-POLI na cidade de São Paulo estão *E-Tower*, na Vila Olímpia, Faria Lima Financial Center e CENU (torres Norte e Oeste). Todos estes foram categorizados como AAA.

### **3.4 – As consultorias imobiliárias e a difusão dos “edifícios inteligentes” na cidade de São Paulo**

Para a realização de um panorama do arranjo dos “edifícios inteligentes” na cidade de São Paulo é necessário conhecer a divisão espacial do mercado de edifícios corporativos na cidade feita pela CBRE, JLLS e C&W. Estas empresas estabelecem em suas publicações,

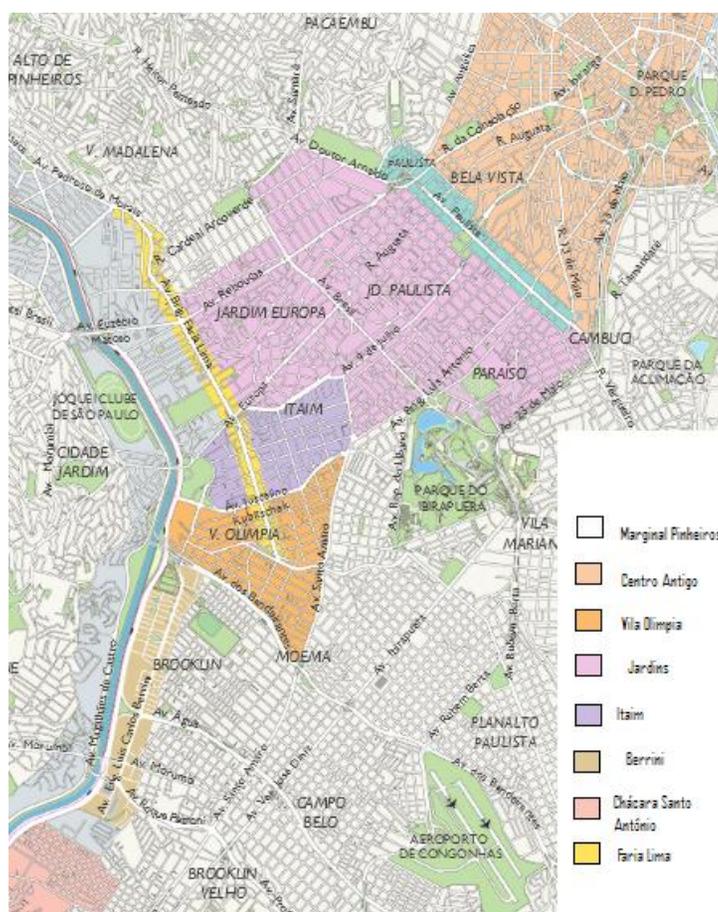
---

<sup>55</sup> A Agência USP de Notícias divulga aos meios de comunicação a produção científica e atividades como cursos e palestras, exposições e publicações de todos os campi da Universidade de São Paulo.

praticamente, as mesmas áreas de escritórios na cidade, com pequenas diferenças referentes à junção ou desmembramento de determinadas porções.

A Cushman & Wakefield, por exemplo, apresenta o mercado de escritórios da cidade dividido em nove áreas: Centro Antigo, Paulista, Jardins, Faria Lima, Berrini, Marginal, Chácara Santo Antônio, Itaim Bibi e Vila Olímpia. Excetuando-se o Centro Antigo e a Avenida Paulista, as demais áreas assinaladas pela C&W configuram para esse trabalho o “Novo Centro de Negócios” da cidade. A figura 3.4 apresenta a divisão do mercado de imóveis corporativos feita pela empresa

**FIGURA 3.4 – C & W – Principais Áreas de Escritórios na Cidade de São Paulo.**

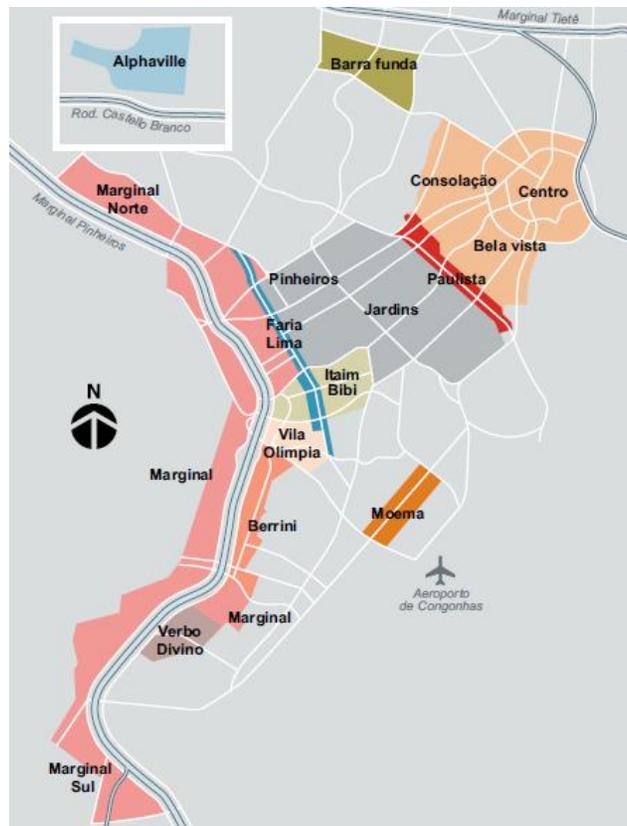


Fonte: Cushman & Wakefield, 2011.

Por sua vez, a Jones Lang LaSalle nos apresenta uma divisão mais pormenorizada da cidade de São Paulo, estabelecendo para suas análises de mercado doze áreas: Centro Antigo, Paulista, Berrini, Chácara Santo Antônio, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Marginal, Faria Lima, Verbo

Divino, Barra Funda, Moema e Alphaville. Além das áreas analisadas pela C&W, a JLLS acrescenta três áreas de concentração de imóveis corporativos não contíguas: a Barra Funda, Moema e o complexo de Alphaville, este último em Barueri. Essas três últimas áreas são de ocupação de escritórios relativamente recentes e que fica fora do “Novo Centro de Negócios”, como pode ser visualizado na figura 3.5.

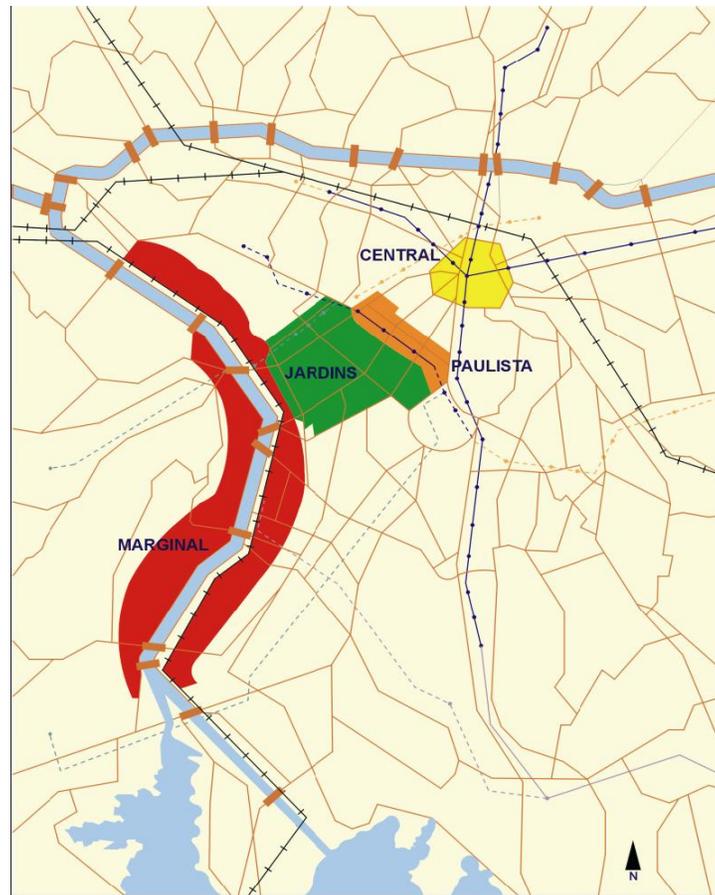
**FIGURA 3.5 – JLLS – Principais Áreas de Escritórios na Cidade de São Paulo.**



Fonte: Jones Lang LaSalle, 2011

Finalmente, a CBRE estabelece uma divisão da cidade com menos áreas, pois coloca em um mesmo grupo, denominado Marginal, as áreas Berrini, Chácara Santo Antônio, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Marginal Pinheiros, Verbo Divino. Além da Marginal, a CBRE classifica a área dos Jardins (que inclui parte da Avenida Faria Faria Lima), o Centro Antigo, Paulista, Alphaville e Outros. Nesse caso fica mais claro a contiguidade dada ao “Novo Centro de Negócios” que inclui a Marginal e parte do Jardins, como pode ser observado na figura 3.6.

**FIGURA 3.6 – CBRE – Principais Áreas de Escritórios na Cidade de São Paulo.**



Fonte: CB Richard Ellis – Market View 2010

Apontamos até aqui o desdobramento histórico de três importantes centros de negócios na cidade – Centro Antigo, Paulista e Quadrante Sudoeste. De alguma maneira essas centralidades são contempladas na divisão das áreas de escritórios da JLLS, C&W e CBRE. É muito importante apreendermos o movimento dessas centralidades para que possamos reconstruir a gênese do espaço e, como nos afirma Isnard (1982), denotar a presença do passado no presente, por resistência ou valor simbólico, denominado pelo autor como composição poligênica.

Assim a história projeta-se no espaço, reflete atuações sucessivas: o espaço apresenta, portanto, a sua historicidade e torna-se uma dimensão da história. A cada geração humana corresponde uma geração espacial e seria interessante tornar a escrever a história, reconstituindo a cadeia das transformações sofridas

pela geografia. Ver-se-ia que uma organização do espaço desaparece lentamente, resiste mesmo enquanto outra ocupa o seu lugar. É por isso que, num dado momento da evolução, a sincronia dum espaço pode apresentar uma composição poligênica. (ISNARD, 1982, p. 81)

Para efeitos desse trabalho consideraremos o arranjo dos “edifícios inteligentes” apenas no Quadrante Sudoeste, mas adiantamos que há presença, ainda que em menor medida, desses edifícios no Centro Antigo, na Paulista e ainda em outras áreas da cidade como Barra Funda e Moema. A tabela 3.4 apresenta a concentração (m<sup>2</sup>) de escritórios de alto padrão (com algum grau de automação ou ainda considerados “inteligentes” – Classe A) nas três centralidades da cidade e outras áreas.

**TABELA 3.4 – Principais Áreas de Escritórios Classe “A” na Cidade de São Paulo – 2011.**

Áreas	Total m <sup>2</sup>	Participação de Mercado
Centro	362.400	6%
Paulista	1.022.400	17%
Jardins	980.000	17%
Marginal	2.212.900	38%
Outros	1.319.800	22%
Total	5.897.50	100%
Alphaville	437.300	-

Organização Própria. Fonte: CB Richard Ellis.

A análise da tabela acima nos permite observar a baixa concentração de edifícios de alto padrão na área do Centro Antigo. De acordo com o mercado imobiliário, a oferta quase nula de terrenos edificáveis, a dificuldade de circulação e o tombamento de inúmeros prédios da área praticamente impedem a construção ou a modificação de prédios já existentes. Na área da Avenida Paulista, por sua vez, há uma relativa concentração, pois mesmo que hoje sejam raros, quando da difusão inicial dos “edifícios inteligentes” existiam alguns terrenos disponíveis. Outro fator que estimulou o mercado da Avenida Paulista foi a possibilidade de “*Retrofit*”<sup>56</sup> em alguns edifícios, modificando a sua estrutura e possibilitando a adaptação à novas tecnologias.

<sup>56</sup> *Retrofit* é um termo utilizado em engenharia e arquitetura para designar o processo de modernização de algum equipamento já considerado ultrapassado ou fora de norma. Um exemplo de *retrofit* em imóveis comerciais consiste na adaptação tecnológica das instalações elétricas, hidráulicas,

Entendemos que o discurso do mercado imobiliário sobre a falta de terrenos edificáveis em determinadas áreas da cidade enquadra-se numa típica retórica para que se justifique a especulação imobiliária. De acordo com Santos (1994) os produtos da escassez se afirmam vigorosamente na cidade e, com isso, ampliam-se as diferenças entre as diferentes porções do espaço urbano diante de um claro processo de *urbanização corporativa*.

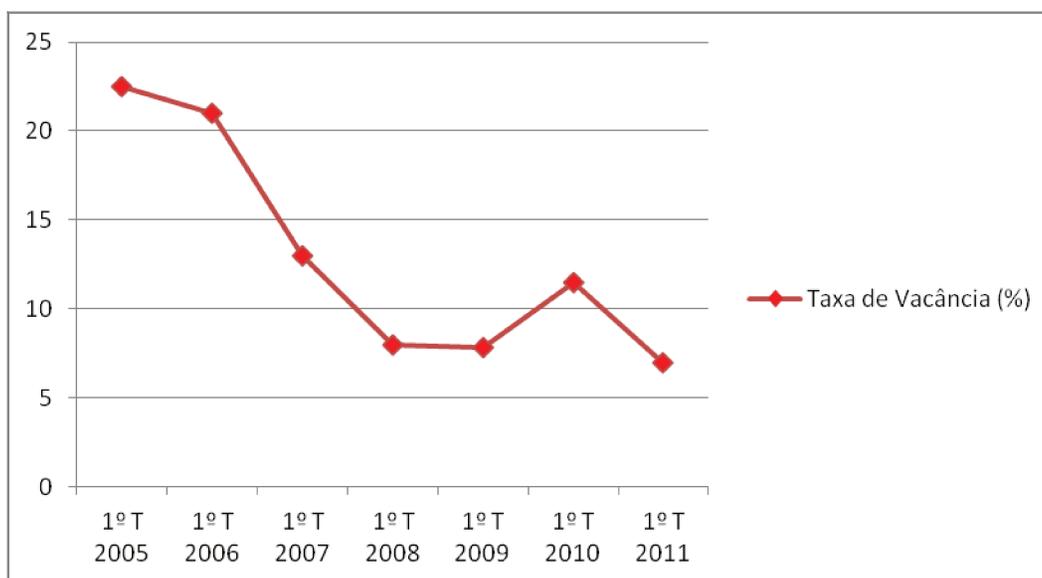
A produção de informação sobre o mercado de imóveis corporativos na cidade de São Paulo feita pelas grandes empresas de consultoria aqui pesquisadas leva em consideração inúmeras variáveis para se fazer uma comparação entre as diversas áreas de escritório da cidade. Por exemplo, um dado bastante indicativo tabulado pelas consultorias é a *taxa de vacância*, isto é, o percentual de escritórios que estão vagos em determinadas regiões da cidade em relação ao total existente.

De acordo com as consultorias imobiliárias, esse dado é uma das expressões diretas do “comportamento” da economia urbana e também um indicativo de como deve ser pensado investimentos em novos empreendimentos imobiliários e em quais áreas da cidade isso deve ocorrer. A informação “taxa de vacância” torna-se, assim, um fator especulativo no mercado de escritórios. O gráfico 3.1, a seguir, apresenta a variação dos percentuais de vacância nos edifícios classe “A” em São Paulo entre 2005 e 2011.

---

comunicacionais e dos principais equipamentos instalados nas áreas comuns dos edifícios, como elevadores, sistemas de iluminação e mobiliários, dentre outros. Renovar e atualizar as construções para aumentar a vida útil do imóvel, por meio da incorporação de modernas tecnologias e materiais, é, atualmente, na visão das empresas de consultoria imobiliária fundamental, para reconquistar a valorização da unidade. Um exemplo muito bem sucedido de *retrofit* em São Paulo é a atual sede do Banco Santander, na parte norte da Marginal Pinheiros.

**Gráfico 3.1 – Variação da Taxa de Vacância em Edifícios Classe “A” entre 2005 e 2011, na cidade de São Paulo**



Organização Própria. Fonte: Cushman & Wakefield, 2011.

A leitura do gráfico revela que desde 2005 havia uma tendência de queda pronunciada na vacância de edifícios de alto padrão na cidade, refletindo uma demanda das empresas por esses novos tipos de ocupação. O gráfico revela também o crescimento da taxa a partir de 2009, segundo as consultorias imobiliárias devido à crise financeira internacional. De acordo com relatórios de mercado divulgados pela C&W, o comportamento das taxas de vacância apresentadas no Gráfico I expressa uma situação macroeconômica: entre 2005 e 2009 a economia brasileira crescia de forma acelerada e estimulava o “consumo” edifícios de alto padrão. Já entre 2009 e 2010 houve um relativo crescimento da vacância, provocado, ainda segundo a C&W, pela crise financeira internacional.

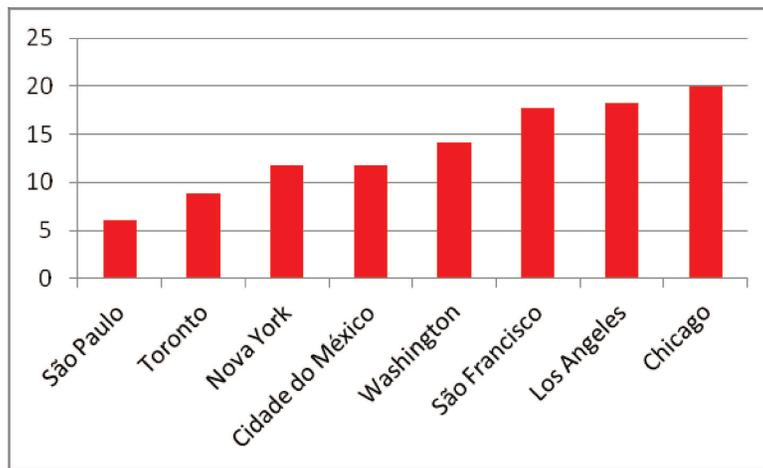
Esses dados só reforçam a certeza da volatilidade adquirida pelo mercado imobiliário nestes tempos de crescente associação com o mercado financeiro. Para Harvey (2011) devido ao aprofundamento das relações entre o mercado financeiro e o mercado imobiliário corporativo essas crises sempre terão alguma influência no mercado imobiliário (HARVEY, 2011).

O mercado de escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo apresenta as menores taxas de vacância quando comparado aos maiores mercados mundiais. Os dados do gráfico 3.2,

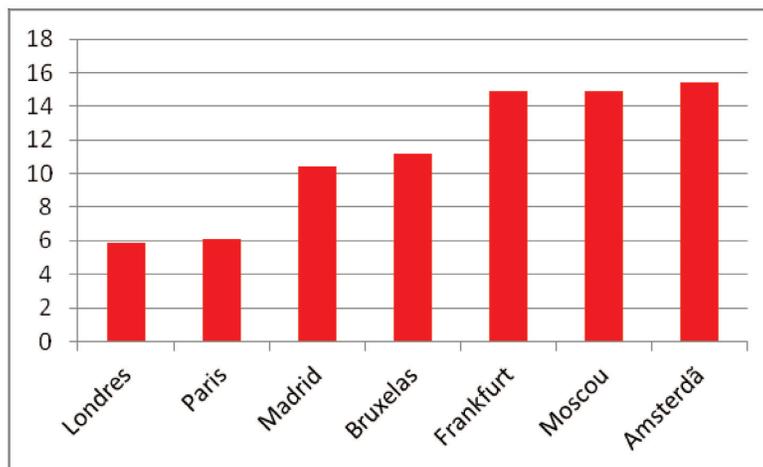
publicados pela Jones Lang LaSalle, apresentam números relativos à vacância nos maiores mercados mundiais. São Paulo apresentava em 2011 taxas em torno de 6% enquanto cidades como Chicago e Frankfurt, por exemplo, exibiam percentuais em torno de 21% e 15%, respectivamente.

**GRÁFICO 3.2 – Taxas de Vacância em Edifícios Classe “A” nos Maiores Mercados de Escritórios do Mundo – 2011**

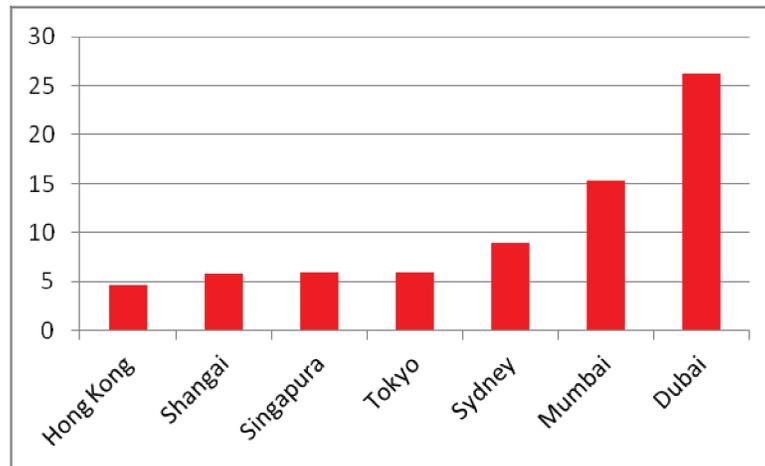
**A) América**



**B) Europa**



### C) Ásia



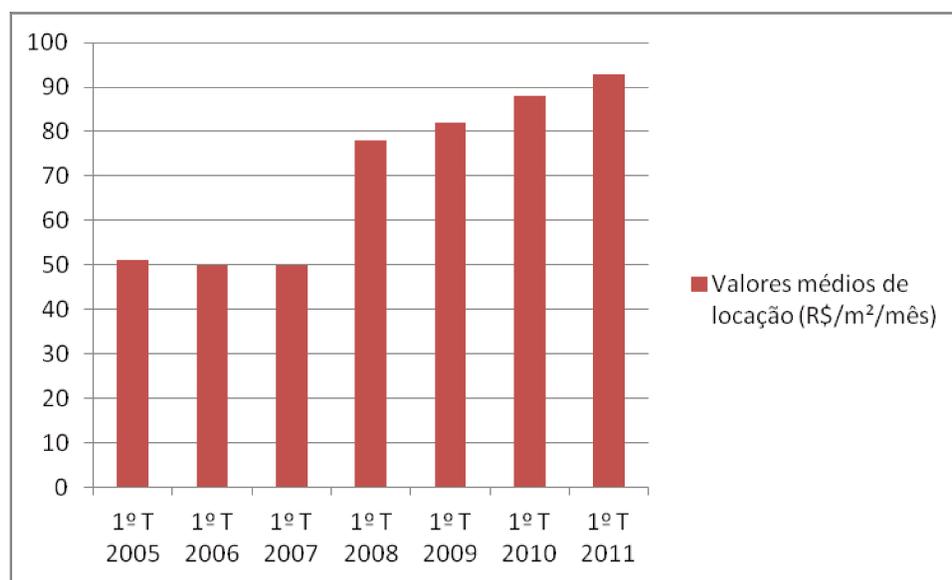
Organização Própria. Fonte: Jones Lang LaSalle, 2011.

Observamos no gráfico 3.2 que enquanto cidades como São Paulo, Hong Kong e Shanghai apresentam taxas de vacância muito baixas, outros centros de negócios pelo mundo revelam sinais de saturação. A vacância em cidades como Dubai, Amsterdã e Moscou pode ser um sinal da existência de uma “bolha imobiliária” em edifícios de escritórios. Sem termos a intenção de encerrar a discussão, elencamos algumas hipóteses que poderiam trazer luz para essa questão.

- A rápida obsolescência desses objetos técnicos cria um frenético movimento para a construção de novos empreendimentos e um conseqüente aumento do estoque de edifícios.
- Os altos valores praticados por m<sup>2</sup> em edifícios de alto padrão alcançaram cifras “irreais” nos últimos anos em algumas cidades. Este fato pode afastar um considerável número de empresas que buscam reduzir os custos de ocupação.
- A falta de uma rigorosa regulação financeira para evitar novos investimentos diante de um cenário em que a oferta claramente já ultrapassou a demanda. No Brasil, segundo as empresas de consultoria imobiliária pesquisadas, a oferta de imóveis ainda demorará em alcançar a demanda.

O gráfico 3.3 pode refletir, de alguma forma, os mecanismos de oferta e demanda por edifícios de alto padrão. Fica claro que quanto menores as taxas de vacância expressas no gráfico 3.1, maiores serão os valores de locação praticados por m<sup>2</sup> no conjunto das áreas de escritórios da cidade. Por exemplo, no primeiro trimestre dos anos de 2005, 2006 e 2007 enquanto as taxas de vacância estavam relativamente elevadas, os valores de locação eram relativamente baixos e, nos anos posteriores, quando as taxas de vacância estavam baixas, os valores do m<sup>2</sup> estavam elevados. Obviamente, esse é apenas um dos inúmeros mecanismos que regulam os valores médios de locação na cidade. Esses dados de locação são gerais para edifícios de alto padrão na cidade, no entanto, quando se observa as áreas mais requeridas no mercado, como é o caso da Avenida Faria Lima, esses valores podem até duplicar.

**Gráfico 3.3 – Variação dos Valores médios de locação em Edifícios Classe “A” entre 2005 e 2011 na cidade de São Paulo**



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de dados da Cushman & Wakefield.

Os elevados valores de locação de edifícios de alto padrão têm alavancado os investimentos no setor. Os fundos de pensão, investidores em imóveis para escritórios na cidade desde década de 1990, acentuaram a participação nos investimentos em escritórios de alto padrão (classe A ou superior). Segundo matéria publicada pelo jornal “O Estado de São Paulo”<sup>57</sup>, a

<sup>57</sup> Jornal “O Estado de São Paulo”, 29 de agosto de 2011.

Previ, maior fundo de pensão do país, investiu mais de R\$ 1 bilhão entre 2010 e 2011 para promover uma renovação na própria carteira imobiliária. Segundo o jornal, a renovação inclui uma participação maior dos empreendimentos corporativos no investimento em imóveis - que hoje totaliza R\$ 5,45 bilhões - e a substituição de prédios antigos por edifícios de escritórios de alto padrão.

Esse movimento em direção aos investimentos em imóveis corporativos de alto padrão também foi seguido pelo banco BTG Pactual, que se associou à construtora WTorre para criar uma companhia com R\$ 5,3 bilhões em ativos. Segundo a consultoria Jones Lang LaSalle, a mudança na carteira da Previ e a aposta do BTG se justificam pelo preço dos aluguéis corporativos, que variam conforme a classificação dos edifícios e a área da cidade.

Os valores de aluguel de edifícios de alto padrão praticados em diferentes áreas da cidade de São Paulo são bastante distintos entre si. O entendimento da composição do valor do aluguel é, em si, relativamente complexo. Já no século XIX, Engels (1979) propôs a consideração dos seguintes elementos para a determinação das variáveis que comporiam os valores de aluguel: a *renda da terra*, o juro do capital investido na construção (compreendendo este o lucro do empreiteiro), a soma destinada a cobrir gastos em reparos e seguros e as anuidades que amortizariam o capital investido, proporcionalmente à deterioração gradual do imóvel. Embora seja uma análise feita em um tempo pretérito, estas variáveis ainda apresentam-se relevantes para explicar os valores praticados em alugueis atualmente, ainda que não encerre a questão. Cabe ressaltar que, em sua análise, Engels (1979) debruçou-se sobre a composição de alugueis residenciais.

Para Botelho (2008, p.28) um importante agente que influencia os valores praticados no mercado imobiliário nas cidades é o Estado. Segundo o autor, por meio de suas ações e regulamentações o Estado interfere ativamente no que se refere ao preço da terra e à sua valorização. Ainda para Botelho (2008, p.28) a localização de infraestrutura e de equipamentos de uso coletivo sob responsabilidade estatal, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o fornecimento de financiamento para a compra de imóveis são alguns dos exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana.

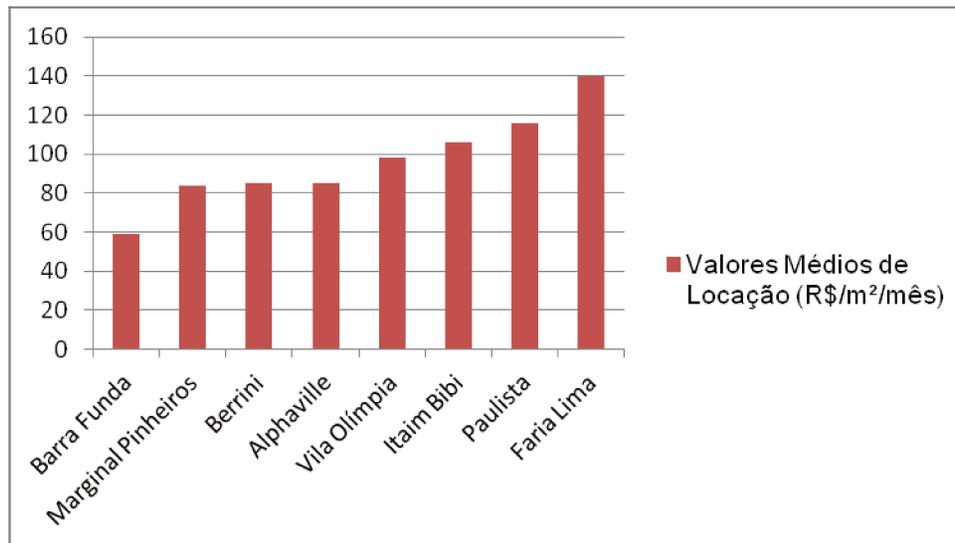
Ainda que muitos destes elementos sejam utilizados para se pensar áreas residenciais, também interferem decisivamente nos valores praticados em imóveis corporativos. Na cidade de

São Paulo, segundo matéria publicada no jornal “Valor Econômico” e corroborada pelas publicações das empresas de consultoria, a área da Avenida Faria Lima e entorno tem, atualmente, o m<sup>2</sup> mais valorizado da cidade no que diz respeito a locação, podendo atingir em alguns edifícios R\$ 200,00/m<sup>2</sup>. Um panorama trazido pelo jornal em janeiro de 2011 destaca:

A Avenida Paulista, tradicional centro financeiro, mantém-se em alta, com aluguel médio de R\$ 104,00 por metro quadrado em edifícios de alto padrão. A região oferece prédios mais antigos, mas ganha pontos pela disponibilidade de transporte público. Há pelo menos três anos, a Avenida Faria Lima lidera a lista de valorização, com média de R\$ 134,00 o metro quadrado para o aluguel no último trimestre do ano passado (Jornal Valor Econômico, 25 de Janeiro de 2011).

O gráfico 3.4, a seguir, apresenta os valores de locação de edifícios classe “A” nos setores de escritório em diferentes áreas na cidade de São Paulo, em 2011.

**GRÁFICO 3.4 – Valores Médios de Locação para Edifícios Classe “A” das Principais Áreas de Escritórios na Cidade de São Paulo, 2011.**



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de dados da Cushman & Wakefield.

Observa-se, como adiantado pela citação anterior, que a área da Avenida Faria Lima é que apresenta o mais elevado valor para locação na cidade, seguido da Avenida Paulista. É interessante notar como a área da Avenida Paulista se posiciona dentre as demais neste quesito,

se destacando perante áreas tidas como mais modernas do ponto de vista do arranjo de edifícios. Apesar de ter menos tradição em edifícios de alto padrão, a avenida Paulista ainda é muito valorizada pela localização, pela facilidade de acesso, pelos equipamentos públicos disponíveis (como metrô, por exemplo), pelo valor do terreno e, também, como já adiantado, pela oferta de edifícios com possibilidade de “*retrofit*”.

Quando comparamos os valores de locação de imóveis de alto padrão na cidade de São Paulo com outros importantes centros de negócios do mundo verificamos que a cidade apresenta-se como uma das mais caras dentre as pesquisadas. A partir de dados publicados pela CBRE, a tabela 3.5, a seguir, apresenta os valores relativos à locação destes imóveis e posiciona a cidade de São Paulo como a décima mais cara do mundo.

**TABELA 3.5 – Os 10 Mercados Imobiliários (Classe A) mais Caros do Mundo (2011).**

Cidades	Valores (US\$/m <sup>2</sup> /mês)
Londres (West End)	182,94
Hong Kong	153,20
Tokyo (Inner Central)	143,99
Mumbai	125,76
Moscou	125,10
Tokyo (Outer Central)	118,41
Paris	113,23
London City	110,07
Dubai	108,92
São Paulo	100,00

Organização Própria. Fonte: CB Richard Ellis

Pelo o equivalente a US\$ 182/m<sup>2</sup>, Londres (West End) é o mercado de escritórios mais caro do mundo. O metro quadrado na cidade de Hong Kong gira em torno US\$ 153 e o mercado de Tóquio é quase tão caro quanto. A pesquisa da consultoria também apresentou São Paulo como uma das cidades que mais elevou seus custos de ocupação para edifícios de alto padrão, ficando apenas atrás da cidade do Rio de Janeiro. A tabela 3.6 apresenta as 5 maiores quedas e os 5 maiores elevações de custos de locação entre as 176 cidades pesquisadas pela empresa.

**TABELA 3.6 – As Maiores Evoluções dos Custos de Locação entre 2010 e 2011.**

<b>As maiores quedas</b>	<b>Percentual</b>
Singapura	-36,2
Ho Chi Minh City, Vietnam	-30,9
Perth	-27,4
Moscou	-26,5
Tóquio	-25,9
<b>Os maiores crescimentos</b>	<b>Percentual</b>
Rio de Janeiro	17,7
São Paulo	15,9
Tel Aviv	13,8
San Salvador	10,2
Seul	9,5

Organização Própria. Fonte: CB Richard Ellis

Não tratamos aqui dos valores relativos à venda de imóveis corporativos. Ficou evidente no mercado imobiliário de alto padrão que, atualmente, os ocupantes mantêm uma relação de locação com os edifícios e não de propriedade. As grandes empresas dão preferência a locação para não imobilizar o patrimônio na compra de um edifício e também para facilitar a desmobilização em caso de necessidade de mudanças que, hoje, são frequentes devido à mobilidade que as empresas ganharam em função de avanços técnicos e as vantagens locacionais oferecidas pelos diversos lugares.

A seguir, apresentamos um breve panorama das áreas de maior concentração de edifícios escritórios de alto padrão que compõe o “Novo Centro de Negócios”, assim divididas:

- Área Berrini
- Área Marginal Pinheiros – Chácara Santo Antônio
- Área Faria Lima – Itaim – Vila Olímpia.

#### *Área Berrini*

A área Berrini, cujo eixo central é a Avenida Luís Carlos Berrini, se consolidou como uma área de importante concentração de modernos edifícios para escritórios ainda na década de 1980 (FRÚGOLI JR. 2001). Os edifícios então construídos na área quando comparados com os da Avenida Paulista (então principal polo de escritórios) apresentavam um número menor de

andares, mas que eram mais bem aproveitados devido às maiores dimensões da laje. Frúgoli Jr (2001), Silva (2001) e Fujimoto (1994) apontam que ainda em meados da década de 1980 muitas empresas se transferiram para a área e passaram a ocupar um único edifício, no que se denomina no mercado imobiliário como *built suit*<sup>58</sup>, ou seja, um edifício construído sob medida para as necessidades de determinada empresa.

A imagem 3.10 apresenta um aspecto geral da avenida ainda no início da década de 1980. Observa-se o início da construção dos primeiros edifícios de escritório em meio à disponibilidade de terrenos para as futuras edificações em uma área, até então, tipicamente residencial.

**IMAGEM 3.10 – Vista da Avenida Luís Carlos Berrini no início da década de 1980.**



Fonte: disponível em: [www.brooklin.com.br](http://www.brooklin.com.br)

Todavia, com a extrema obsolescência planejada dos objetos técnicos no período atual, a área que nascia moderna, em pouco tempo perdia “status” para os prédios da marginal do Rio

---

<sup>58</sup> Por definição, o projeto *Built Suit* é uma modalidade de operação que pode ser traduzida como construção sob medida, consistindo em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel. Embora existam ofertas de prédios disponíveis no mercado imobiliário, muitas vezes esses não se mostram adequadas às necessidades dos usuários, caracterizados pelos seguimentos comerciais, industriais e de serviços, que buscam primeiramente uma customização dos espaços, o que traz racionalização dos custos de operação.

Pinheiros, onde se construía edifícios de maior dimensão vertical e horizontal para atender demandas de empresas de maior porte. Apesar de seus edifícios serem considerados, hoje, menos modernos do que os da marginal do Rio Pinheiros, eles apresentam valores ligeiramente superiores devido, dentre outros fatores, à escassez de terreno se comparado com a elevada oferta da Marginal desde Santo Amaro até a Cidade Universitária.

Adriano Sartori (CBRE) elenca algumas diferenças entre os prédios construídos na Berrini e os construídos na Marginal Pinheiros:

“Se você analisar os projetos da Berrini muitos deles são interessantes. No entanto, o ideal em termos de eficiência para um escritório é aquele que tem um aproveitamento máximo da sua área de carpete sobre a área construída. E o que acontecia com aqueles projetos é que quando você fazia esse cálculo notava-se que o aproveitamento era menor do que o de um prédio construído aqui nessa região (Marginal Pinheiros) onde a laje é maior. Este prédio aqui, se você notar, ele tem uma laje “quadrada”, com algumas brincadeiras na fachada, já os prédios da Berrini você tem reentrâncias, formatos mais irregulares que acabam prejudicando a eficiência. Vagas de garagem também não se privilegiaram tanto. A relação vaga de garagem tem um menor coeficiente de aproveitamento”.

Essa questão da possibilidade do aproveitamento da laje dos prédios da Berrini é, segundo as consultorias pesquisadas, a principal causa dos “baixos” valores praticados na área, se comparados com os edifícios da Avenida Faria Lima, por exemplo. Além disso, coloca-se em pauta a falta de estações de metrô na área, que hoje se atende à Avenida Faria Lima.

**IMAGEM 3.11 – Vista Parcial da Avenida Luís Carlos Berrini, 2010.**



Fonte: Panoramio.com

Atualmente, a área Berrini está muito mais valorizada quando comparada com o início da década de 2000, período em que ainda havia uma série de favelas e ocupações irregulares. A imagem 3.11 apresenta um aspecto atual da avenida, onde a disponibilidade de terrenos edificáveis é muito baixa.

A tabela a 3.7 apresenta casos de ações das empresas de consultoria pesquisadas em edifícios classe A ou superior selecionados na área.

**TABELA 3.7 – Ações Empresas de Consultoria em Edifícios selecionados - Área Berrini.**

<b>Edifício</b>	<b>Serviço / Produto</b>	<b>Ação</b>
E-Tower	Investimento	A CBRE realizou a venda de andares para investidores e ocupantes
Edifício Birmann 11 e 12	Investimento	A CBRE foi responsável pela venda de andares para investidores
Berrini Financial Center	Investimento	A CBRE realizou a venda do terreno para incorporação
Eco Berrini	Locação	A CBRE concluiu a locação dos 47.000 m <sup>2</sup> .
E-tower	Locação	A CBRE foi a responsável pela comercialização de todo o edifício para diversas empresas: Banco Cruzeiro do Sul, Publicis Salles do Brasil, Faber Castell, Novell do Brasil, Grupo Schincariol, Discovery do Brasil, Regus do Brasil, entre outras.
World Trade Center	Gerenciamento de Facilidades e Locação	A JLLS é responsável pela gestão de áreas comuns e também pela locação de andares para ocupantes.
Edifício Boston Bank	Gerenciamento de Facilidades	A JLLS é responsável pela gestão de áreas comuns
Edifício Boston Bank	Investimento	A C&W foi responsável pela venda do edifício para o banco Itau, hoje de propriedade da empresa Hines.
Nações	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Berrini 500	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Centro Empresarial Berrini	Gerenciamento de Facilidades	A CBRE é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Market Place Tower I e II	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Morumbi Business Center	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Neocorporate Offices	Gerenciamento de Facilidades	A CBRE é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Platinum Building	Locação	A JLLS é responsável pela locação de andares do edifício para ocupantes

Organização Própria.

### *Área Marginal Pinheiros – Chácara Santo Antônio*

A área da Marginal Pinheiros é a mais extensa dentre as áreas de edifícios corporativos aqui apresentadas. Podemos considerar que sua extensão está limitada ao sul com Santo Amaro e ao norte com a Cidade Universitária. Nesta área, a maior concentração de edifícios corporativos

de alto padrão se dá na área da Avenida das Nações Unidas, nas proximidades da Ponte Octavio Frias de Oliveira. A Marginal é considerada vanguarda dentre as regiões de escritórios devido ao lançamento, ainda na década de 1970, do CENESP.

Se levarmos em consideração os valores de locação praticados ali notaremos que é o mais baixo dentre as áreas que compõe o “Novo Centro de Negócios”. Isto não se deve, de maneira alguma, ao padrão tecnológico dos edifícios, que estão entre os mais modernos da cidade, como o *Rochaverá Tower* e o *Centro Empresarial Nações Unidas* – Imagem 3.12. A principal causa do menor valor dos alugueis deve-se à grande disponibilidade de terrenos na área e também à ineficiência do transporte público (principalmente ausência do metrô) que acaba por baratear os valores de locação praticados.

**IMAGEM 3.12 – Complexo Rochaverá Tower e Centro Empresarial Nações Unidas**

**A – Rochaverá Tower**



Fonte: buildings.com.br

## B – Centro Empresarial Nações Unidas



Fonte: Autoria própria, 2010.

O lado oposto do Rio Pinheiros ainda conhece poucos empreendimentos imobiliários corporativos. No entanto, uma dos lançamentos mais aguardados do mercado corporativo está justamente nesta margem do rio: o Condomínio Cidade Jardim. Construído pela construtora *Wtorre Engenharia*, o complexo de edifícios contará com um Shopping Center, torres residenciais e torres comerciais que, segundo a CBRE, já tem todos os seus escritórios locados mesmo com o lançamento previsto para 2012. Em matéria publicada no Jornal “Folha de São Paulo”, o arquiteto Pablo Slemenson da empresa JHSF, responsável pela incorporação do Condomínio Cidade Jardim afirma:

“A Marginal do Rio Pinheiros está se incorporando à escala metropolitana. O projeto potencializa duas vocações: a de um bairro residencial de alto padrão e a de uma região comercial. Ele harmoniza bem o trabalhar e o morar”.

A imagem 3.13, a seguir, apresenta uma vista parcial da Marginal do Rio Pinheiros. Nota-se que a dimensão vertical dos edifícios apresentados na imagem é maior do que aquela apresentada na área da Berrini.

**IMAGEM 3.13 – Vista Parcial da Marginal Pinheiros, na altura da Avenida Das Nações Unidas**



Fonte: Panoramio.com

Podemos considerar a área da Chácara Santo Antônio como um prolongamento da Marginal Pinheiros no sentido de Santo Amaro. Até o início dos anos de 2000, esta era uma área preterida pelo mercado corporativo de imóveis. Por se tratar de uma área secundária, ou seja, mais afastada do grande centro, muitas empresas optavam por se estabelecer em áreas mais valorizadas, como Paulista, Faria Lima, Itaim Bibi, Vila Olímpia e Berrini.

No mercado imobiliário as empresas de consultoria compararam a área da Chácara Santo Antônio a um grande *Business Park*. Localizada na periferia do “Novo Centro de Negócios”, concentra diversos edifícios comerciais de alto padrão (classe A ou superior), em sua grande maioria, desenvolvidos no formato de *built suit*. No geral, segundo a Jones Lang LaSalle, seus edifícios caracterizam-se pelo baixo gabarito de altura, adequadas infraestrutura de serviços, boas especificações técnicas e lajes de grande dimensão.

Segundo dados publicados pela Revista Buildings<sup>59</sup> a Chácara Santo Antônio concentra 70 edifícios comerciais, com um estoque total de mais de 360 mil m<sup>2</sup>, com valores de locação variando entre R\$ 45,00/m<sup>2</sup> e R\$ 75,00/m<sup>2</sup> por mês. Por ainda praticar baixos valores de

---

<sup>59</sup> Revista Buildings, ano 5 - edição 17 - 2º trimestre 2012.

locação se comparada outras áreas da cidade, apresenta baixas taxas de vacância em edifícios classe A ou superior (em torno de 5%).

Com a migração das grandes instituições financeiras e multinacionais em direção às áreas mais “nobres”, a Chácara Santo Antônio foi pouco procurada até meados da década de 1990. Enquanto outras exibiam queda na taxa de vacância e aumento na absorção líquida, a área avançava em direção inversa - parte em função de seu acesso, o qual a isola dos principais corredores comerciais da cidade. Contudo, para as consultorias imobiliárias a área também possui seus diferenciais positivos: espaços de qualidade a custos atraentes, que se destacaram principalmente devido a falta generalizada de espaços para escritórios na cidade.

Não obstante, para a maior parte dos promotores imobiliários atuantes na área, a Chácara Santo Antônio ainda possui pontos que devem ser melhorados. Para a CBRE, por exemplo, ainda seriam necessários maiores investimentos para a melhoria do sistema viário, como o alargamento de ruas. Uma das principais reclamações dos usuários corporativos dos edifícios da área refere-se ao fluxo de veículos nos horários de pico<sup>60</sup>.

No que depender de investimentos públicos para maximização da fluidez da área, esta questão será equacionada em breve com novos investimentos anunciados pela gestão Gilberto Kassab, dentre eles o prolongamento da Avenida Chuchri Zaidan, cujos estudos de desapropriações para o início das obras já se iniciaram. A imagem 3.14, a seguir, retrata parte da área onde são visualizados prédios relativamente baixos dispersos por ruas estreitas

---

<sup>60</sup> Por exemplo, a rua Alexandre Dumas, principal via da área, apresenta um volume médio 1.200 veículos por hora no horário de pico da manhã e 700 veículos no pico da tarde. Ainda com relação ao transporte a Chácara Santo Antônio é atendida por duas estações da CPTM - a Granja Julieta e Santo Amaro, além da estação Santo Amaro do Metrô. Dados publicados pela revista Buildings de acordo com dados fornecidos pela CET (Companhia de Engenharia de Tráfego) de São Paulo. - Pico Manhã: das 7 às 10 horas. - Pico Tarde: das 17 às 20 horas.

**IMAGEM 3.14 – Vista Parcial da Chácara Santo Antônio**



Fonte: Jones Lang LaSalle

A tabela 3.8 apresenta casos representativos de ações das empresas de consultoria pesquisadas em edifícios selecionados na área.

**TABELA 3.8 – Ações de Empresas de Consultoria de Edifícios Selecionados - Marginal Pinheiros e Chácara Santo Antônio**

<b>Edifício</b>	<b>Serviço / Produto</b>	<b>Ação</b>
Panamerica Park	Desenvolvimento	CBRE - Desenvolvimento para uma propriedade de 60.000m <sup>2</sup> na Marginal Pinheiros, com a análise da rentabilidade de escritórios, tecnologia e varejo;
CENU - Torre Norte	Investimento	A CBRE realizou a venda de cotas para investidores institucionais.
Birmann 21	Investimento	A CBRE foi responsável pela venda do edifício todo para um Fundo de Pensão e alugado para o grupo Abril
Panamerica Park	Locação	A CBRE realizou a pré-locação de 2 torres do complexo localizado, totalizando 10.000 m <sup>2</sup> , para as empresas Odebrecht, Stefanini IT e BBKO Consulting.
Eldorado Business Tower	Locação Administração de Áreas Comuns	A CBRE comercializou 100% do edifício. Trata-se de um empreendimento com 60.000 m <sup>2</sup> , que foi inteiramente pré-locado por empresas como Gerdau, GE, Banco Pine, Odebrecht e Braskem, durante a fase de construção. A empresa é também responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) de áreas comuns.

Cidade Jardim Corporate Tower	Locação	A CBRE é responsável pela locação dos 49.000 m <sup>2</sup> do edifício ainda em estágio de construção e também pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) de áreas comuns.
Birmann 20	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Company Business Towers	Investimento	A CBRE foi responsável pela venda do edifício.
Morumbi Office Tower	Locação	A JLLS é responsável pela locação de andares do edifício para ocupantes.
Alexandre Dumas 2200	Locação e Marketing	A CB Richard Ellis coordenou a divulgação, através de estratégias de Marketing e efetuou a locação de 100% da área vaga do Alexandre Dumas 2200, localizado na Chácara Santo Antônio. Foram 11.500 m <sup>2</sup> alugados para diversas empresas multinacionais.
Alexandre Dumas 2200	Gerenciamento de Facilidades	A JLLS é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Aliança (São Paulo Plaza)	Gerenciamento de Facilidades	A CBRE é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Birmann 11 e 12	Gerenciamento de Facilidades	A CBRE é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Verbo Divino	Gerenciamento de Facilidades	A JLLS é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.
Jatobá - Birmann 22	Gerenciamento de Facilidades	A C&W é responsável pela administração (manutenção, limpeza, paisagismo e segurança) das áreas comuns do edifício.

Organização Própria.

### *Área Faria Lima – Itaim – Vila Olímpia*

Essa é a área de mais antiga ocupação de escritórios dentre as que compõem o “Novo Centro de Negócios”. Muito pela proximidade com a Avenida Paulista tornou-se já no início da década de 1970 um importante pólo de escritórios que guardava muitas semelhanças com os prédios da própria Avenida Paulista. Nesse sentido, o trecho do início da Avenida Brigadeiro Faria Lima não deve ser propriamente considerado como integrante do “Novo Centro de Negócios”.

A década de 1990 marca profundas mudanças para a área a partir das intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima<sup>61</sup>, quando a avenida e suas intermediações vivenciaram um novo momento em relação aos empreendimentos imobiliários corporativos. O prolongamento da avenida cria para o mercado imobiliário uma “Nova Faria Lima” que se tornou em poucos anos a área de maior valorização imobiliária da cidade e também uma das que mais aumenta o estoque de escritórios de alto padrão voltados para grandes empresas.

Os terrenos foram valorizados rapidamente e, hoje, com a chegada do metrô, ultrapassam patamares de valores praticados na Avenida Paulista ou mesmo os da Avenida Luis Carlos Berrini. Além de ser a área mais valorizada da cidade, também apresenta as menores taxas de vacância, com percentuais inferiores a 3% nas proximidades do cruzamento com a Avenida Juscelino Kubitschek, de acordo com a Jones Lang LaSalle.

A área da Vila Olímpia, por sua vez, é conhecida no mercado imobiliário como “ponto – com”, devido à grande quantidade de escritórios de empresas de informática e comunicação que aproveitam a densidade da rede telecomunicações na área. Além de uma mudança muito rápida de área residencial para comercial, a Vila Olímpia apresenta serviços de luxo no que diz respeito a casas de shows e espetáculos, direcionados para uma população de elevado poder de compra de bairros como Pinheiros, Jardins, Brooklin e Morumbi, por exemplo. A imagem 3.15, a seguir, apresenta um aspecto da área, evidenciando a densidade de edifícios comerciais e o elevado fluxo viário.

---

<sup>61</sup> Ver mais no Capítulo IV.

**IMAGEM 3.15 – Vista Parcial da Avenida Brigadeiro Faria Lima.**



Fonte: Panoramio.com

A tabela 3.9 apresenta casos representativos de ações das empresas de consultoria pesquisadas em edifícios selecionados na área.

**TABELA 3.9 – Atuações de Empresas de Consultoria em Edifícios selecionados - Faria Lima - Itaim - Vila Olimpia.**

<b>Edifício</b>	<b>Serviço / Produto</b>	<b>Ação</b>
Edifício Itaim Center	Investimento	A CBRE efetuou a venda de andares para ocupantes e investidores.
Edifício Jorge Wallace Simonsen	Investimento	A CBRE foi responsável pela aquisição total do edifício para Mapfre seguradora
Faria Lima Business Center	Investimento	A CBRE realizou a venda do edifício Faria Lima Business Center inteiro para investidor estrangeiro
360 JK	Locação	A CBRE locou de 8.300 m <sup>2</sup> . Dentre os ocupantes estão Banco Fibra, Grupo Queiroz Galvão e FM Global, entre outros
Edifício JK 1455	Locação	A CBRE foi responsável pela pré-locação de 100% do edifício. Foram 15.000 m <sup>2</sup> alugados para empresas como Unilever, Taul e Chequer Advogados e Mirae Asset antes da conclusão da obra.

WTorre JK	Investimento	A CBRE, representando os interesses da Construtora W Torre, vendeu aproximadamente 80.000 m <sup>2</sup> de escritórios para o Banco Santander.
Edifício Faria Lima Square	Planejamento e Locação	A CBRE foi responsável pela consultoria no planejamento, definição de projeto e pela comercialização do edifício. Cerca de 20.000 m <sup>2</sup> locados para empresas como Basf, Klabin e Banco Morgan Stanley.
Edifício Birmann 29	Locação	A CBRE foi a responsável pela locação de todo o edifício para diversas empresas, entre elas, Visa, Banco Espírito Santo, Visanet, Banco Pactual, Araújo e Policastro Advogados, Telefônica.
Icon Faria Lima	Gestão de Facilidades e Comercialização	A C&W foi responsável pela locação do edifício ainda na fase se obras e tornou-se administradora predial (Gerenciamento de Facilidades) do condomínio
Faria Lima 4440	Investimento e Locação	A CBRE efetua a venda e locação de andares para ocupantes e investidores.
Faria Lima Premium	Investimento e Locação	A CBRE efetua a venda e locação de andares para ocupantes e investidores.
Bueno Business Tower	Locação	A JLLS foi responsável pela locação da totalidade do edifício para a empresa Alpargatas, no valor de 1,2 milhões mensais.
Organização própria.		

Os interesses, as relações, as estruturas e os sujeitos em torno do uso e da apropriação do território na cidade de São Paulo são de grande complexidade analítica. O espaço construído na cidade se dá a partir de um embate de várias forças com poder diferencial que promovem cadeias de ações e reações. Nesse sentido, as discussões aqui realizadas sobre o papel das consultorias imobiliárias transnacionais e dos “edifícios inteligentes” não objetivam, obviamente, esgotar as relações em torno da produção do espaço urbano, mas trazer novos elementos e perspectivas para a análise das cidades no período atual.

A importância de se entender as ações das empresas transnacionais de consultoria imobiliária para a produção do espaço urbano na cidade de São Paulo torna-se válida a partir da ideia de Gottmann (1961), que afirmou que o lugar não porta apenas nele mesmo as ações que o animam. Neste sentido, a compreensão da cidade passa pela necessidade de se conhecer os vetores externos que nela atuam, o que Santos (1997) chama de verticalidades. Não se quer aqui negar a autonomia do lugar, mas sim relativizar essa autonomia a partir da visão que Sorre (1984) tem: o lugar como resultado de uma “força de coalescência” - resultante de uma ordem interna, mas também de elementos externos.



## CAPÍTULO IV – O “NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS”: FRAGMENTAÇÃO E O USO CORPORATIVO DO TERRITÓRIO

### 4.1 – São Paulo: a transformação da cidade em uma “cidade-mercadoria”

Entendemos que o fortalecimento da gestão do território brasileiro adquirido historicamente pela cidade de São Paulo implica em considerar transformações no seu tecido urbano e em suas materialidades para a manutenção desta primazia. Para Alves (2005), tais transformações refletem-se no desdobramento de novas centralidades urbanas, uma vez que, para a autora, é a partir de parcelas específicas do seu território que a cidade se insere em uma rede de cidades de comando.

Nesse sentido, torna-se imprescindível, para a compreensão da cidade atual, entender como ela se articula para dar as respostas requeridas às demandas nacionais e mundiais de fluidez e produção e distribuição de informação, que, na maior parte das vezes, são demandas de grandes empresas que instaladas na cidade. Entretanto, é preciso considerar que esta articulação, ou como considera Chesnais (1996), esta “adaptação”, provoca uma série de consequências quando é realizada a partir de interesses do mercado. No caso da de São Paulo, notaremos, no decorrer deste capítulo, que essas consequências aprofundam o uso corporativo e a fragmentação do território na cidade.

A difusão de novas tecnologias de comunicação e informação e, também, a adoção de novos instrumentos urbanísticos e financeiros implicaram em profundas mudanças e reorganização do território paulistano. Além disso, estabelecem inéditos padrões locacionais e, conseqüentemente, promovem a emergência de novos lugares estratégicos para a produção e para a gestão empresarial na cidade. Não obstante, essas novas variáveis reiteram a posição de grandes centros no topo da hierarquia mundial no que diz respeito ao gerenciamento das operações econômicas e financeiras globais (PAIVA, 2007, p.58).

O processo de mundialização econômica que se realiza na cidade de São Paulo produz, para Carlos (2005), uma nova dinâmica espacial e, também, uma nova configuração territorial. A autora afirma que a redefinição de centralidades na metrópole em função das novas

funções acumuladas pela cidade levou o Estado a assumir um papel central no sentido de produzir as condições necessárias para a realização do processo de acumulação capitalista.

O processo ou regime de acumulação considerado pela autora é o denominado flexível que, nas palavras de Harvey (1994, p. 140) caracteriza-se:

(...) pelo surgimento de formas de produção inteiramente novas, inéditas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional.

Para Harvey (1994), este regime de acumulação teve êxito, pois a flexibilidade teve a virtude de superar a rigidez do sistema fordista e de atender a uma gama bem mais ampla de necessidades do mercado, incluindo as rapidamente cambiáveis. O autor ainda considera que a aceleração das mudanças é um dado imprescindível para a compreensão da cidade capitalista atual.

Como consequência da redefinição do modo de acumulação capitalista, observou-se, a partir do final da década de 1980 e, sobretudo no decorrer dos anos de 1990, a constituição de novas hierarquias urbanas e territoriais, repercutindo, de modo geral, no reordenamento dos sistemas espaciais urbanos e no papel das cidades (PAIVA, 2007, p.58). Outro reflexo se deu na crescente importância de determinadas cidades que abrigam determinadas atividades e funções, particularmente relacionadas com os serviços especializados<sup>62</sup> e transações financeiras internacionais. Isto reforçou regiões do mundo onde já havia uma forte concentração dos centros decisórios corporativos de várias atividades econômicas, definindo, assim, uma nova divisão internacional e territorial do trabalho.

A tentativa de inserção neste seleto grupo conduziu muitas cidades a adoção de estratégias que levaram Vainer (2007, p.13) a estabelecer uma analogia entre, de um lado, empresas capitalistas concorrendo num mercado livre e, de outro lado, cidades e regiões competindo num mercado globalizado de localizações. O autor faz críticas às maneiras com as quais os governos querem viabilizar o planejamento e atrair investimentos:

Num mundo cada vez mais pragmático, trata-se agora não apenas de explicar os sucessos e os insucessos de cidades e regiões, mas, sobretudo, formular os

---

<sup>62</sup> São os serviços classificados no chamado setor quaternário ou terciário avançado.

planos de guerra, os planos estratégicos que as conduzirão à vitória (VAINER, 2007, p.13)

O inédito papel desempenhado e desejado por algumas metrópoles no mundo reacendeu o debate em torno dessas cidades e, conseqüentemente, tornou-se frequente na literatura urbana uma variedade de terminologias<sup>63</sup> utilizadas para realçar o protagonismo destas no estágio de acumulação atual do capitalismo (PAIVA, 2007, p.59). Dentre os autores que se destacaram nesta literatura estão John Friedmann e Saskia Sassen que mobilizaram, respectivamente, o paradigmático termo “cidade mundial” e “cidade global”, na tentativa de ilustrar a primazia de algumas cidades na economia mundial.

Estas classificações apresentam uma relação estreita entre a globalização e as funções urbanas. Friedmann (1986) utilizou a expressão para designar aquelas cidades que são utilizadas pelo capital global como “pontos básicos” da organização espacial e articulação de produção e mercados, sendo elas também os principais sítios para a concentração e acumulação do capital internacional. Para o autor essas cidades desempenham funções específicas e diferenciadas dentro na nova divisão internacional do trabalho, como por exemplo, centros financeiros, centros de pesquisa e desenvolvimento, sedes de instituições internacionais, centros de serviços, centros de negócios, importantes áreas manufatureiras, principais nós de transportes, centros de articulação de economias nacionais ou regionais.

De acordo com Sassen (1998), nessas cidades a configuração do tecido urbano relaciona-se diretamente às decisões de grandes empresas (muitas transnacionais) organizadas em rede. Nessa classificação, fica claro que autora considera de suma importância as características locais nas estratégias de ocupação das empresas. Nesse caso, destacam-se as estratégias de grandes empresas de consultoria imobiliária que promovem e divulgam tais características, com o propósito de alavancar as atividades imobiliárias voltadas para as grandes corporações.

A dispersão da produção e centralização do comando, verificados a partir da década de 1980, reforçaram o papel de algumas cidades na divisão internacional do trabalho. Segundo Sassen (1998), essas cidades, denominadas pela autora como cidades globais, se consolidaram

---

<sup>63</sup> Há na literatura uma série de terminologias sobre o tema, tais como “cidade mundial”, “cidade informacional”, “cidade global”, “cidade-região”, “cidade-rede”, “cidade dual”, “cidade fragmentada”, “cidade global-dual”, “cidade pós-fordista”. Friedmann (1986), Sassen (1998), Lencioni

como as mais importantes praças financeiras e os mais relevantes lugares de produção de serviços especializados como consultorias, seguradoras, contabilidade, propaganda e marketing. São esses produtos e serviços, segundo a autora, que dão às grandes corporações a capacidade de controle mundializado.

Neste contexto, as estratégias de localização das empresas levam grande parte dos governos a buscar maneiras para inserir suas cidades de modo competitivo em uma rede de cidades e atrair os fluxos econômicos globais (COMPANS, 2005). Os mais diversos níveis hierárquicos de governo procuram colocar em prática estratégias que assegurem, muitas vezes a qualquer custo, que os lugares possam disputar a presença de determinadas empresas ou plantas industriais. No Brasil, essas disputas entre os entes da federação culminaram, no que alguns autores consideram, como uma crise do pacto federativo<sup>64</sup>, que se desdobra, sobremaneira, em uma crise urbana.

Obviamente, os rebatimentos dessas estratégias têm efeitos diversos entre países centrais e periféricos. A competição entre os lugares, com vistas ao aumento da *produtividade espacial* (SANTOS, 1994) exacerba-se nas periferias do capitalismo, contribuindo para o alargamento de uma crise territorial. Em São Paulo, essas políticas governamentais refletiram-se no aprofundamento da fragmentação e no caráter corporativo de sua urbanização.

No decorrer da década de 1990, com o avanço dos preceitos neoliberais e da adoção das diretrizes do Consenso de Washington, o poder público é questionado quanto à eficácia do planejamento adotado nas cidades em relação à sua efetividade para a atração de empresas. Na interminável busca pela competitividade as intervenções urbanas adotam uma nova abordagem, menos apoiada nas perspectivas sociais do planejamento e mais em referências oriundas das ciências de gestão e da informação. Nesses termos, para Compans (2005, p.108), a intervenção pública inspira-se na gestão de empresas.

---

<sup>64</sup> De acordo com Santos (2007) a crise do pacto federativo se apresenta a partir de uma difusão seletiva do *meio técnico-científico e informacional* no território brasileiro, que cada vez mais se concentra nos *espaços luminosos* (reafirmando-os) ao passo que aos *espaços opacos* pereceria em uma eterna periferia. De acordo com Gallo (2009) esse tipo de verificação nos leva a perceber que o princípio fundamental da isonomia entre os entes não é assegurado entre os municípios do país uma vez que alguns serão contemplados com determinados tipos de recursos e outros não. Desta forma, sob a ótica geográfica, observamos que a arquitetura da federação brasileira carrega consigo um elemento constituinte da crise do pacto federativo que ora vivenciamos.

A mudança das estruturas espaciais das cidades se deu por meio da implantação de um novo planejamento, cujos principais instrumentos de valorização do espaço urbano estão fundamentados a partir de um modelo de Planejamento Estratégico. A intenção e o discurso desse tipo de planejamento é promover a reconversão econômica das áreas urbanas ditas decadentes ou em processo de deterioração, de modo a inserir essas localidades na trama das “cidades globais” por meio de instrumentos como o *city marketing*<sup>65</sup> e o urbanismo de espetáculo.

O modelo de Planejamento Estratégico levaria à adoção de iniciativas que considerem o curto prazo de implementação e mudanças na escala de intervenção, privilegiando o projeto sobre o plano, e as pequenas intervenções sobre as grandes operações urbanísticas (COMPANS, 2005, p.109). Estas características são mais atrativas para o setor privado para o financiamento, realização e gestão em parcerias público-privadas.

Para Harvey (1996), a competição entre cidades e regiões implica em mudança no foco da política urbana e deixa de lado o enfoque de gerenciamento de serviços urbanos. Os governos passam, então, a assumir uma abordagem de empresariamento urbano, fundamentada na ideia de eficiência, competitividade e empresariamento da cidade. Com efeito, o discurso dominante estende aos governos locais o papel de produzir ambientes favoráveis à competitividade das grandes corporações, orientando as suas ações para a construção de vantagens comparativas entre cidades e para a promoção do chamado empreendedorismo urbano.

Para Paiva (2007) a cidade atual intensifica um sentido de “cidade-mercadoria”, onde o espaço urbano torna-se um produto potencial para lucros, que pode ser explorado por meio de sistemáticas operações especulativas. Ainda segundo o autor, esse circuito de valorização do

---

<sup>65</sup> A literatura sobre o *city marketing* tornou-se relativamente vasta nos últimos anos. No Brasil, uma das expoentes no estudo da questão, Fernanda Sánchez, afirma que essa maneira de encarar a cidade constitui-se na orientação da política urbana à criação ou ao atendimento das necessidades do consumidor, seja este empresário, turista ou o próprio cidadão. Ao lado dos planos estratégicos, propõe atuações integradas a longo prazo, dirigidas à execução de grandes projetos que combinam objetivos de crescimento econômico e desenvolvimento urbano, com um sistema de tomada de decisões que comporta riscos, com a identificação de cursos de ação específicos, formulação de indicadores de seguimento e envolvimento de agentes sociais e econômicos ao longo do processo. Para a autora, ao serem apresentados como instrumentos capazes de obter consenso político para a execução de grandes projetos de crescimento econômico e desenvolvimento urbano são também verdadeiras fábricas de imagem, pois, mediante a necessidade de construir ou modificar as “imagens de marca” da cidade para projetá-la no exterior, se utilizam do marketing para promover seus principais “produtos”, como por exemplo, turismo, cultura ou serviços de ponta (SÁNCHEZ, 1999, p.115).

capital imobiliário não está apenas restrito aos capitais nacionais, mas conta com a participação também de investidores internacionais, que atuam em associação com as elites locais para promoverem transformações valorativas do capital imobiliário, como o que tem ocorrido sistematicamente na conformação do “Novo Centro de Negócios” de São Paulo e também nas estratégias mais atuais de “revitalização” do Centro Antigo (SOMBINI e SILVA, 2011).

A prática desta concepção de empreendedorismo urbano e seus rebatimentos sobre as ações do Estado não tornam prioritária uma agenda de políticas públicas para atender certas áreas carentes de infraestrutura. Como veremos mais adiante, estes fatos contribuem para a crescente fragmentação da cidade (SANTOS, 1990b). É neste contexto que afirmamos que a política urbana atual deixa de enfrentar prioritariamente as “fraturas” internas da grande metrópole (cuja dinâmica de crescimento tem historicamente empurrado parte significativa da população para a marginalidade urbana) para ser um instrumento viabilizador de interesses entre as elites locais e o grande capital financeiro e imobiliário.

O empresariamento do governo urbano tem como prioridade o desenvolvimento econômico baseado em intervenções especulativas. De acordo com Harvey (2004), estas intervenções são asseguradas em detrimento de uma reflexão sobre a gestão da metrópole tomada em sua totalidade e de intervenções que, de fato, promovam uma melhoria nas condições de reprodução de maior parcela da população. Nesse sentido, as proposições e críticas de Santos (1994, 1990) eram enfáticas em dizer que o período atual marca cada vez mais o uso corporativo do espaço urbano e uma conseqüente fragmentação da cidade.

As cidades do atual estágio de acumulação capitalista são, então, chamadas a responder às exigências aparentemente paradoxais para viabilizar a reprodução e circulação do capital. Por um lado, as exigências neoliberais de abertura da economia e da desregulamentação estatal visam homogeneizar os territórios para ação das grandes empresas, por outro lado as cidades buscam implantar ações efetivas para tornarem-se diferenciadas e reforçarem suas especificidades a fim de atraírem um número cada vez maior de empresas (PAIVA, 2007; HARVEY, 1994).

Uma análise crítica em relação aos investimentos locais (público e/ou público/privado) para a viabilização dos espaços urbanos com vistas ao atendimento as necessidades de grandes empresas mostra que essa concepção de ação do poder público local:

(...) consiste num ajuste reativo e subordinado aos interesses econômicos hegemônicos, na maioria das vezes inócua, dramaticamente custoso aos fundos públicos e à integridade do tecido urbano – físico e social – além de extremamente funcional aos interesses rentistas, tanto os urbanos (velhos conhecidos nossos), quanto os financeiros, estes sim, os poderosos protagonistas da nova ordem global (FERNANDES & CANO, 2005, p.254)

Na cidade de São Paulo, dentre os instrumentos privilegiados de intervenção estatal no espaço urbano, à serviço do capital privado, estão, principalmente, as Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Para Ramos (2006, p.48), tais intervenções urbanas representam a evidente associação de interesses imobiliários e financeiros com o setor público, ou melhor, por meio deste.

Dessa maneira, nota-se que algumas<sup>66</sup> intervenções urbanas pontuais, adotadas com a finalidade de viabilizar a cidade para o capital imobiliário e aumentar a inserção dos lugares nos fluxos do capital global reforçam, em verdade, a tendência à fragmentação<sup>67</sup> do território, sobretudo em países periféricos. Para Paiva (2007), essas intervenções favorecem, por um lado, o aparecimento de novas centralidades integradas aos fluxos comerciais e financeiros mundiais e, por outro, colaboram para a debilidade da coesão social, já bastante comprometida.

Entendemos que a adoção do planejamento “estratégico”, a consolidação de grandes projetos de renovação urbana e uma legislação que intensifica os processos de segregação sócio-espacial promovem na cidade de São Paulo o acirramento da concorrência entre parcelas específicas das cidades. Não obstante, Paiva (2007, p.77) assegura que esses elementos estariam em consonância com um novo modelo de crescimento urbano, derivado de um modo de

---

<sup>66</sup> Na cidade de São Paulo, podem ser citadas as Operações Urbanas Consorciadas e os projetos de “revitalização” das áreas centrais.

<sup>67</sup> A tendência à fragmentação insere-se dentro dos contrastes observáveis na cidade de São Paulo. De acordo com Santos (1990) a cidade continua a crescer, ampliada pela especulação e pelo consumo; uma metrópole corporativa, cujo poder público é chamado a exercer um papel ativo na produção da cidade, beneficiando, sobretudo, as empresas hegemônicas, obedecendo à mais restrita racionalidade capitalista. Ainda segundo o autor, a fragmentação pode ser verificada nos números dos gastos públicos destinados a enfrentar a problemática urbana na Grande São Paulo, sobretudo a rubrica transportes; entretanto, quando se fala de crise fiscal da cidade relativa à falta de recursos para obras sociais é porque, segundo Santos, esses são encaminhados para obras de caráter econômico, selecionando-se os gastos públicos.

acumulação – baseado no crescimento dos mercados financeiros, na expansão internacional dos serviços especializados e na nova configuração dos fluxos de investimento estrangeiro direto – espacialmente disperso, mas globalmente integrado.

Em consequência de novos padrões de acumulação do capital, a cidade de São Paulo passa a conceber “lugares que ganham e lugares que perdem”. Para o capital frações da cidade tornam-se obsoletas e já não atendem mais aos padrões atuais de acumulação. Neste sentido, como já observado, na capital paulista é possível reconhecer, em ordem temporal, o desdobramento de pelo menos três centralidades que são criadas para atender as demandas do capital (imobiliário, financeiro, produtivo): o Centro Antigo, a Avenida Paulista e a Quadrante Sudoeste (FRÚGOLI JR, 2000; CORDEIRO, 1980; SILVA, 2001; SOUZA, 1994).

#### **4.2- O Estado nos Projetos de Mercado: Instrumentos de Intervenção Urbana na cidade de São Paulo e o “Novo Centro de Negócios”.**

O caráter de ente federativo garantindo aos municípios pela Constituição Federal de 1988 possibilitou uma série de mudanças para as políticas públicas urbanas. A constituição federal apresentou inúmeras e inéditas possibilidades de intervenção urbana por parte dos municípios, devido a condição de regulador do uso do solo urbano que estes, então, adquiriram. As orientações presentes na constituinte apresentaram como principais desdobramentos para os municípios as diretrizes do Estatuto das Cidades e a necessidade de, a partir desse último, elaborar um Plano Diretor para os municípios com mais de 20 mil habitantes, para aqueles que façam parte de uma região metropolitana ou que preencham algum dos outros requisitos presentes na lei<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> De acordo com o Estatuto das Cidades (LEI N° 10.257, de 10 de julho de 2001) devem formular um Plano Diretor os municípios que se enquadram nos seguintes casos:

“Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4o do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Teoricamente, os planos diretores são instrumentos interessantes para o planejamento das cidades, sobretudo quando a população participa efetivamente da sua elaboração. No entanto, da forma como são elaborados, refletem, parte das vezes, mais os interesses do mercado imobiliário do que da própria sociedade.

Nestes termos, afirmamos que o plano diretor aparece como um instrumento de promoção das cidades e, também, como uma ferramenta para o desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana no âmbito da adequação da cidade para a ação de grandes empresas. Dentre as mais importantes funções delegadas ao plano diretor, está a definição das condições de conformação da função social da propriedade, que, no entanto, tem poucos efeitos práticos em virtude de enfoques tecnocráticos.

O atual plano diretor do município de São Paulo, em vigor do ano de 2002 até 2012, atende determinações da Constituição Federal de 1988, da Lei Orgânica do Município de 1990 e do Estatuto da Cidade de 2001 e foi criado a partir da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002. Na cidade de São Paulo recebeu a denominação de Plano Diretor Estratégico (PDE) e, na concepção da prefeitura, foi um marco na história do planejamento urbano do município, pois, supostamente, contou com a participação direta da população na elaboração e discussão de suas propostas. Também de acordo com o governo municipal, o PDE paulistano utiliza os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades para equacionar os seus problemas urbanos, fazer cumprir a função social da propriedade e implantar uma política de desenvolvimento e de expansão urbana (SEMPLA, 2004).

O equacionamento dos problemas urbanos, na maior parte das vezes, refere-se aos problemas enfrentados para a realização da produção e circulação capitalistas na cidade. Quando as cidades já não atendem mais as condições de tais realizações, os planejadores fazem “um novo plano urbano ou remendam o já existente, de modo a criar novas economias urbanas, de aglomeração, ou o que seja, de modo a viabilizar, de novo, a produção” (SANTOS, 1994b, p 49).

Um ponto relevante e, ao mesmo tempo, polêmico do PDE de São Paulo é a busca por recursos para os investimentos previstos à ampliação da infraestrutura, em particular a viária

---

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.”

e a de transportes, a partir da dinâmica do mercado imobiliário. Um dos instrumentos urbanísticos utilizados para tanto é a Outorga Onerosa. Segundo este mecanismo para todas as propriedades é fixado um coeficiente de aproveitamento básico inerente ao direito da propriedade. O PDE fixa áreas nas quais o aproveitamento pode alcançar um coeficiente máximo estabelecido segundo critérios urbanísticos, mediante a contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário. A concepção inicial era de que os valores recolhidos fossem enviados a um fundo, o Fundo de Desenvolvimento Urbano, e revertido em melhorias viárias, ambientais e em habitação de interesse social.

Outro instrumento urbanístico previsto no Estatuto das Cidades e presente no PDE de São Paulo, com desdobramentos mais marcantes se comparados à outorga onerosa, são as Operações Urbanas Consorciadas (OUC). No “Novo Centro de Negócios” há duas OUC com efeitos significativos para o ordenamento urbano de todo o município: a Operação Urbana Consorciada Água Espirada (OUCAE) e a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL).

As OUC são parcerias público-privada utilizadas como estratégias governamentais para a gestão das cidades atualmente. Estas estratégias ganharam força e tornaram-se praticamente incontestáveis a partir de um discurso estatal da necessidade de arrocho fiscal, falta de recurso e necessidade de cumprimento de leis de responsabilidade fiscal. No sentido de propor uma crítica à maneira como são praticadas as políticas urbanas na maior parte das cidades Vainer fala que estamos vivenciando uma verdadeira *cidade de exceção*<sup>69</sup>. Ainda de acordo com autor:

Em suas relações com as instâncias sub-nacionais, o governo federal hoje praticamente se limita a exercer pressão para impor-lhes a *responsabilidade fiscal* – leia-se a solidariedade forçada ao arrocho fiscal –, em perfeita consonância com as orientações do FMI, que sempre se preocupou em assegurar que o esforço fiscal não ficaria restrito à União e atingiria igualmente estados e municípios (VAINER, 2007, p. 12).

---

<sup>69</sup> De acordo com Carlos Vainer, a ideia de exceção no pensamento político se opõe a de estado de direito. São situações excepcionais nas quais as regras que regem o estado de direito ficam suspensas, como nas ditaduras e regimes autoritários. O que está acontecendo hoje é que as regras são estabelecidas por interesses casuísticos, que beneficiam apenas certas e poucas pessoas. Quando as regras gerais que regem o funcionamento e a vida da cidade são submetidas a regras excepcionais, surge a cidade de exceção (Entrevista concedida a Revista Veja 01/2012, edição 166).

Ainda no sentido de propor uma crítica às atuais políticas de parcerias entre o público e o privado, Rodrigues (1998) considera que estas práticas favorecem o enfraquecimento do Estado enquanto provedor das necessidades sociais da população. Nas palavras da autora

É fundamental um debate aprofundado sobre o atual redesenho do Estado capitalista, pois a produção e o abastecimento geralmente fornecidos pelo setor público (ou estatal) estão, no atual período, passando para as mãos do “mercado”, para a iniciativa privada. Esta passagem implica o *encolhimento do espaço público e o alargamento do espaço privado*. No espaço público os serviços eram direitos dos cidadãos e hoje, no espaço privado, constituem-se em interesses (RODRIGUES, 1998, p.125)

Ainda que consideremos que a legislação vigente de fato imponha restrições fiscais aos governos, entendemos que essa questão passou a ser utilizada como pretexto para a assinatura de pactos e coalizões com a iniciativa privada, aliados a modelos de gestão advindos de técnicas empresariais, onde se preveem contrapartidas de ambos os lados. É desta maneira que, segundo Vainer (2007), os governos de muitas cidades se transformaram em verdadeiras empresas que utilizam a retórica dos consultores e agem como se operassem em um mercado livre e concorrencial de localizações.

#### **4.2.1- As Operações Urbanas Consorciadas e a Consolidação do “Novo Centro de Negócios”**

Refletindo sobre “A justiça social e a cidade” Harvey (1980) apontou que uma cidade que tenha a pretensão de atender as demandas de justiça social, a sua organização espacial e o seu padrão de investimentos regionais deveriam satisfazer as necessidades da população. No entanto, o autor afirma que parece haver uma tendência interna no sistema de mercado capitalista de impedir qualquer tentativa de afastar o fluxo de fundos para fora da maioria dos territórios lucrativos (HARVEY, 1980, p.96). Nesse sentido, o autor reafirma a ideia de que os fins capitalistas não são compatíveis com os objetivos de justiça social.

Ao considerar esse aspecto, podemos afirmar que as empresas buscam do Estado um planejamento racional e empreendedor, em contraponto às necessidades sociais mais primárias da

população. Foi neste sentido que ao refletir sobre a racionalidade do espaço e sobre o posicionamento do Estado em relação a isso, Santos (1994b, p.14) ponderou que no período atual:

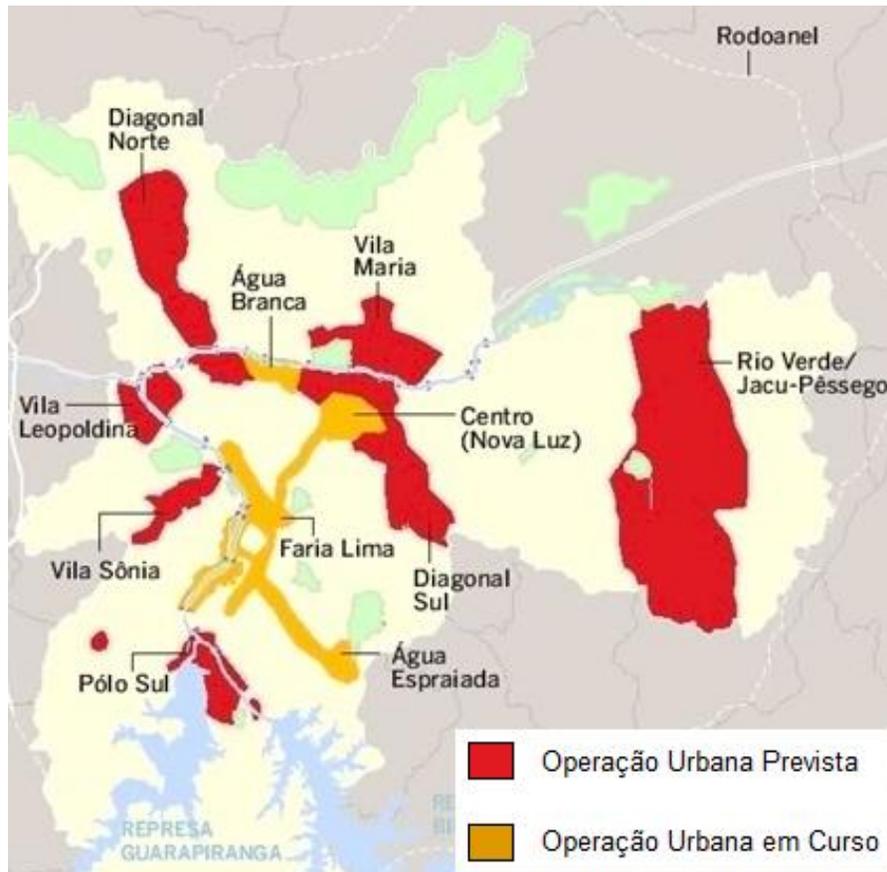
(...) o mercado é tornado tirânico e o Estado tende a ser impotente. Tudo é disposto para que os fluxos hegemônicos corram livremente, destruindo e subordinando os demais fluxos. Por isso, também, o Estado deve ser enfraquecido, para deixar campo livre (e desimpedido) à ação soberana do mercado.

Estas diretrizes, em coalizão com o mercado, tornaram-se o papel principal do Estado nos últimos anos. A utilização de certos instrumentos urbanísticos aparece como elemento motor para a produção de cidades que buscam atender interesses corporativos de grandes empresas. Podem ser citadas como exemplos, as Operações Urbanas Consorciadas na cidade de São Paulo, pois estas operam no sentido de racionalizar o espaço urbano para a atuação de grandes empresas.

De acordo com Plano Diretor 2002-2012, a partir das diretrizes legais do Estatuto das Cidades, uma Operação Urbana Consorciada é um instrumento de intervenção urbanística que deve ser aprovada por lei específica e que abriga um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal e prevê, supostamente, a participação de moradores, proprietários, usuários permanentes e investidores privados. Ainda segundo os documentos, uma OUC visa alcançar, em uma área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental e ampliação e qualificação dos espaços públicos.

Segundo documento publicado pela Secretaria de Planejamento do Município de São Paulo - SEMPLA (2004, p.157), as OUC constituem um instrumento que abre oportunidades para o avanço do mercado imobiliário na cidade, devido à possibilidade de “modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente”. O uso deste instrumento de intervenção urbana já está consolidado na cidade de São Paulo onde se observa quatro OUC em curso e mais sete em vias de implantação, conforme apresentado na figura 4.1.

**FIGURA 4.1 – Operações Urbanas em curso e previstas na cidade de São Paulo, 2011.**



Fonte: SPUrbanismo, 2011.

Os promotores imobiliários creditam às operações urbanas o crescimento do mercado imobiliário corporativo na cidade, colocando-as como imprescindíveis para a atração de novos investimentos. A valorização dos imóveis que estão na área de abrangência de uma operação urbana é dada como certa devido aos investimentos públicos que, de acordo com a SEMPLA (2004), devem preservar ou recuperar vantagens locacionais para os empreendimentos imobiliários.

Por conseguinte, o principal caráter das OUC são as intervenções urbanísticas que determinarão o êxito ou o fracasso de muitas estratégias econômico-territoriais das grandes corporações e são condições gerais de produção exigidas pelos novos padrões tecnológicos, especialmente nas áreas de transporte e telecomunicações. No caso de São Paulo, as estratégias com maior grau de implementação que atendem as exigências do setor privado são aquelas

referentes à melhoria de infraestruturas de acesso e à criação de atrativo econômico e empresarial, como a recuperação e criação de vias expressas.

Para os órgãos de planejamento da prefeitura, além das vantagens da melhoria da infraestrutura e valorização imobiliária, o que atrai os investimentos privados são as CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção<sup>70</sup>. Esses certificados são títulos imobiliários que permitem a construção de edificações maiores do que até então era autorizado para a área. É também por meio deste mecanismo que a prefeitura arrecada parte do montante para os investimentos em infraestrutura, que ainda recebem volumosas quantias de verbas públicas.

Os diversos promotores imobiliários que se interessarem pela compra dos títulos do CEPAC devem participar das negociações na Bolsa de Valores de São Paulo. Com a venda dos títulos, de acordo com a lei que rege as OUC, a prefeitura deve retornar a verba em investimentos na própria área de abrangência das operações. Dessa maneira, os gastos com a compra dos títulos

---

<sup>70</sup> Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da EMURB, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m<sup>2</sup> para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. As emissões de CEPAC são regidas pelas determinações contidas na Instrução 401 da CVM (Comissão de Valores Mobiliários), que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC. A oferta pública primária dos CEPAC é realizada através de negociação no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Uma vez alienados em leilão, os CEPAC podem ser negociados livremente no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada. Os CEPAC também podem ser utilizados como meio de pagamento das intervenções por meio de colocações privadas. Neste caso, o valor do CEPAC é atualizado pelo Índice Edificações em Geral, publicado mensalmente pela Secretaria Municipal de Finanças no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, tendo como base o preço realizado no último leilão. A Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da EMURB, Coordenadora das Operações Urbanas Consorciadas, realiza as emissões de CEPAC para o financiamento de intervenções dentro dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas. As Intervenções e suas características são definidas e priorizadas pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada. Os recursos obtidos com as distribuições públicas de CEPAC destinam-se exclusivamente ao pagamento das Intervenções aprovadas pelo Grupo de Gestão. A Caixa Econômica Federal é responsável pela fiscalização do emprego dos recursos e pelo acompanhamento das referidas Intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações prestadas pelo Município ao mercado. Atualmente, as Operações Urbanas que utilizam o CEPAC são a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, Operação Urbana Consorciada Água Espriada e a Operação Urbana Consorciada Centro.

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo – Empresa Municipal de Urbanização.

pelos promotores imobiliários são revertidos, posteriormente, com a valorização dos imóveis na área.

Entretanto, sob o modelo com o qual são colocados à venda, os CEPACs podem agravar alguns problemas urbanos na cidade. De acordo com Ferreira e Fix (2001), um problema deste modelo seria a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Isso ocorre, pois, potencialmente, qualquer interessado pode comprar um título, tendo ou não lote na área onde será permitido o aumento do potencial construtivo, e seu valor – como com qualquer título financeiro – pode variar, gerando, então, um novo tipo de especulação imobiliária.

Nesse sentido, pode-se considerar que o modelo urbano modernizador resultante de tais intervenções é incompleto para o conjunto da cidade e, também, é seletivo para a população que usufrui. Colocadas nestes termos, intervenções urbanísticas, tais como as OUC, reforçam, recriam e atualizam um processo seletivo de modernização do território, sobretudo a partir das formas e das normas. Outrossim, colaboram e aprofundam os mecanismos de fragmentação e o uso corporativo da cidade.

A seguir, analisaremos, de maneira sintética, as duas operações urbanas consorciadas em curso na área do “Novo Centro de Negócios” em São Paulo.

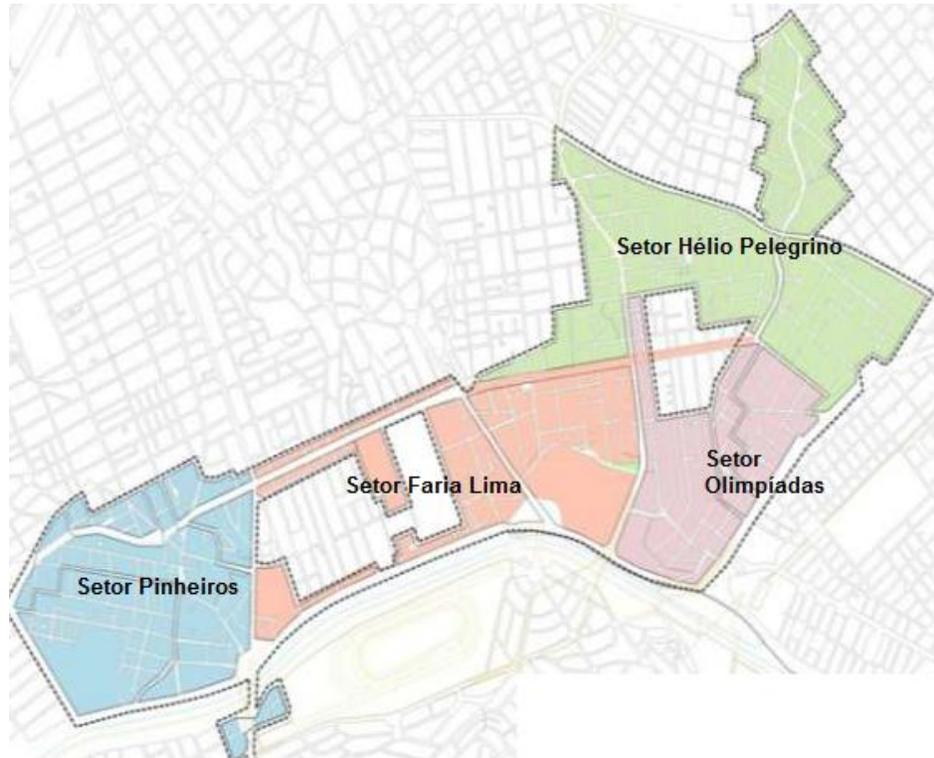
#### ***4.2.1.1 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima***

Como um instrumento de intervenção urbanística a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) foi aprovada em 1995, a partir da Lei 11.732, de 14 de março daquele ano, abrangendo 6,5 milhões de m<sup>2</sup>. Inicialmente, visava, sobretudo, o prolongamento da Avenida Faria Lima, com a implantação de infraestrutura viária, por meio de desapropriações necessárias. A efetivação destas mudanças trouxeram alterações profundas para uma porção importante do quadrante sudoeste da cidade de São Paulo, e não somente na área em si, como também em seu entorno imediato (BÓGUS e PESSOA, 2007; EMURB, 2008).

A OUCFL teve sua lei regente alterada a partir do Estatuto das Cidades e passou a vigorar com outro texto em 2004, por meio da Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004 que definiu o atual conceito desta OUC, prevendo novas intervenções e a utilização dos títulos CEPACs, quando foi regulamentada pelo Decreto 45.213, de 27 de agosto de 2004. A previsão de duração

das intervenções da OUCFL é de 15 anos e sua área de ação foi dividida em quatro setores: Pinheiros, Faria Lima, Hélió Pelegrino e Olimpíadas, como demonstrado na Figura XIII.

**FIGURA 4.2 – Áreas de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.**



Fonte: EMURB

Especificamente, a OUCFL estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida em função da interligação das Avenidas Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélió Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim. Estas diretrizes seriam complementadas pela adoção de uma política de adensamento, a partir da maximização da rede de infraestrutura, de transporte e de serviços, que seriam implementadas juntamente com o novo sistema viário.

As intervenções propostas pela OUCFL, segundo a própria EMURB, se dão em uma área de elevada valorização por parte do mercado imobiliário:

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 6.500.000 m<sup>2</sup>. Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde

há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se numa região de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que esse instrumento urbanístico, nesse caso, foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

O prospecto da OUCFL elaborado pela Prefeitura de São Paulo apresenta diversas obras previstas no contexto desta OUC. O documento (PREFEITURA DE SÃO PAULO. 2008, p.112) apresenta alguns dos desdobramentos previstos a partir da conclusão de cada uma das obras. Ficam claros os desdobramentos especulativos a partir das expectativas da prefeitura relacionados aos incentivos à verticalização, à valorização e ao aumento do potencial construtivo na área.

#### *Área de Pinheiros*

- O aumento de potencialidade incentivará a verticalização;
- Aumento do número de lançamentos residenciais e comerciais na área compreendida entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Marginal do Rio Pinheiros e incremento no valor de venda das unidades;
- A reurbanização do Largo da Batata, com a criação de novas vias de acesso, recuperação de espaços públicos e a criação de calçadas influenciarão de forma a valorização dos imóveis e contribuirá para a mudança de ocupação da área;
- A criação da Nova Praça de Pinheiros configurará um novo espaço de uso público na área atualmente densamente ocupada, impulsionando a valorização dos imóveis situados no seu entorno;
- A conclusão das estações do Metrô (Largo da Batata e Pinheiros) facilitará a interligação com outras áreas da cidade e valorização imobiliária em todo o setor;
- A execução da passagem subterrânea nas Avenidas Rebouças/Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima valorizará os imóveis, melhorando as condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;

#### *Área Faria Lima*

- O aumento de potencialidade de construção incentivará a já consolidada verticalização;

- A possibilidade de mudança de uso acarretará valorização imobiliária nas residências situadas nas proximidades da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- A construção da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima contribuirá para melhoria das condições de acesso;
- A construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenidas Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima contribuirá para melhoria das condições de acesso;
- A execução Boulevard JK dará continuidade ao rebaixamento da via expressa, interligando o Túnel Tribunal de Justiça com o encontro da Avenida Nações Unidas e, acarretará melhoria das condições de acesso;

#### *Área Hélio Pellegrino*

- O aumento de potencialidade de lotes incentivará a verticalização;
- Os reflexos da construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenida Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, também serão sentidos através da valorização imobiliária que de forma mais acentuada ocorrerá nos empreendimentos comerciais.
- A interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini com o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e o alargamento da Rua Funchal consolidará a região como uma das áreas mais valorizadas do Município de São Paulo para a implantação de escritórios comerciais;

#### *Área Olimpíadas*

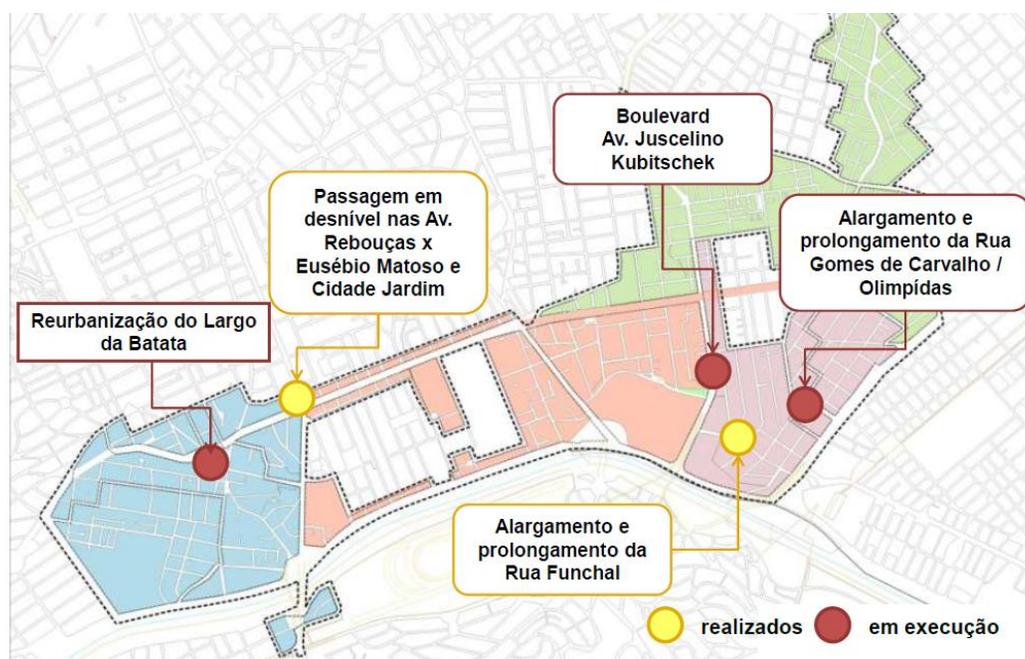
- O aumento de potencialidade incentivará a verticalização;
- Através dessa interligação o trânsito na área será beneficiado, inclusive a sua ligação com o sudoeste da cidade através do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros na altura da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

As várias intervenções urbanísticas realizadas na área objeto de ação da OUCFL, desde 1994 até hoje, modificaram estruturalmente a sua dinâmica imobiliária. Como afirmou Rolnik (2003, p. 101), ao explicar sobre a temática da legislação urbana e valorização imobiliária, a legislação urbana criou, juntamente com os investimentos em infraestrutura, eixos de valorização imobiliária, hierarquizando e indexando mercados.

Sobre esta temática, indagamos a consultoria Jones Lang LaSalle para conhecermos a visão da empresa sobre as modificações ocorridas no entorno da Avenida Brigadeiro Faria Lima, área que, segundo a própria empresa é hoje a de maior valorização imobiliária de São Paulo. A consultoria afirmou que “atualmente, ‘todas’ as grandes empresas querem estar na Faria Lima e se não puderem querer, no mínimo, estar próximas da região”.

Algumas das intervenções previstas no âmbito da OUCFL já foram realizadas, outras ainda estão em andamento ou projetadas, como pode ser visualizado na figura a seguir.

**FIGURA 4.3 – Principais Intervenções Urbanas da OUC Faria Lima – 2010.**



Apesar do discurso sobre a existência de um consenso, a OUCFL enfrentou inúmeras manifestações<sup>71</sup> contrárias às mudanças de uso e ocupação do território e também referentes às desapropriações de propriedades residenciais já consolidadas. No entanto, as manifestações não ganharam eco na cidade, pois apenas uma pequena parcela dos meios de comunicação estava alinhada com as reivindicações dos moradores. Verifica-se, na maior parte das vezes, que a grande imprensa reproduz o discurso do poder público. Dessa maneira, as forças de coalizão

<sup>71</sup> Já no início das intervenções da Operação Urbana Faria, ainda na década de 1990, foram criados pelos moradores, para tentar impedir os processos de desapropriações na área, os movimentos Pinheiros Vivo e Vila Olímpia Viva. Fonte: Jornal Folha de São Paulo.

favoráveis às intervenções se sobressaíram e transformaram a área em uma dos maiores polos de escritórios da cidade.

As áreas da Vila Olímpia e Faria Lima, principais alvos das ações empreendidas pelas OUCFL, concentram atualmente edifícios corporativos de grande destaque na cidade de São Paulo, detendo 20% do estoque de alto padrão (classe A ou superior). Segundo a Jones Lang LaSalle, retrocedendo 10 anos, as duas regiões totalizavam apenas 6% do estoque, distribuídos em 4 edifícios classes AA e A. A valorização da área causada pelas intervenções urbanas tornou a avenida conhecida por “Nova Faria Lima” e atingiu diretamente áreas adjacentes, como a Vila Olímpia e a avenida Juscelino Kubitschek, favorecendo o surgimento de inúmeros empreendimentos imobiliários de alto padrão.

Por sua vez, também contribuindo para o processo de valorização imobiliária na Vila Olímpia, a iniciativa privada implantou o “Movimento Colmeia”<sup>72</sup>, o qual visava a modificação da infraestrutura do bairro, por meio de um acordo firmado com a prefeitura da cidade. O acordo previa planos de reurbanização, projetos de segurança, de coleta de lixo, dentre outros. Os desdobramentos das recentes mudanças na infraestrutura do bairro foram bastante significativos principalmente para o mercado imobiliário que alavancou a atratividade de empresas de médio e grande porte.

Pensando em tendências futuras de valorização e desenvolvimento imobiliário, a exemplo do ocorrido na “Nova Faria Lima” e adjacências, a especulação dos investidores já se voltou para o “outro lado” da Faria Lima, na área do Largo da Batata. Esta é uma das mais antigas e tradicionais áreas de Pinheiros, que com a implantação da linha 4 do metrô e dos planos

---

<sup>72</sup> Movimento Colmeia é uma ONG (Organização Não-Governamental) constituída por associação de moradores, usuários e empresários da Vila Olímpia para colocar em prática uma proposta de implantar um novo projeto urbanístico para o bairro. Em parceria com a Prefeitura de São Paulo firmada em 2002, o projeto prevê uma série de modificações viárias como o alargamento e prolongamento de avenidas (como a avenida Funchal e avenida Olimpíadas), criação de praças monitoradas, troca do cabeamento elétrico aéreo por cabeamentos subterrâneos e um novo desenho para que as ruas ganhem, segundo ONG, uma identidade do bairro. Além do sistema viário, o projeto prevê também a instalação de um circuito de segurança monitorado por câmeras 24 horas, um sistema de patrulhamento em motocicletas e automóveis que pode ser acionado por telefone (pede-se que o sistema seja acionado antes mesmo de se acionar a Polícia) e um sistema de coleta seletiva de lixo por uma empresa privada (independente da coleta pública). Interessante notar que todos os 08 (oito) parceiros privados listados no sítio da internet do Movimento Colmeia são do setor imobiliário.

de revitalização, deverá se tornar mais uma referência de endereço para os mercado de imóveis corporativos de alto padrão na cidade.

Na vanguarda do desenvolvimento imobiliário da área do Largo do Batata, podemos citar dois empreendimentos de alto padrão. O primeiro, o Centro Brasileiro Britânico (CBB), construído em 2000, abriga também a sede administrativa da Cultura Inglesa, o Consulado Britânico, a Câmara de Comércio Brasil/Reino Unido e o Conselho Britânico. Construído no ano seguinte, o edifício do Instituto Tomie Ohtake apresenta formas futuristas é composto pelo Complexo Ohtake Cultural, Torre Pedroso de Moares 201, com 6 andares, e a Torre Faria Lima 201, prédio de escritórios de alto padrão, com 22 andares.

Como visto no Capítulo III, a área da Avenida Faria Lima é a mais valorizada atualmente na cidade de São Paulo no se refere aos imóveis comerciais de alto padrão. Dentre os fatores que concorrem para tal valorização estão as leis para a utilização dos terrenos na cidade aprovadas por várias gestões públicas que passaram pela Prefeitura de São Paulo nas últimas décadas. A escassez de terrenos e os novos instrumentos urbanísticos em vigor (sobretudo os CEPACs) possibilitaram que os proprietários exigissem valores exorbitantes por suas terras.

Em matéria publicada da Revista Exame<sup>73</sup>, o Núcleo de Real Estate da Poli-USP exemplifica esta questão. Ao comparar os custos de aquisição terreno em relação ao total da obra, o NRE-POLI concluiu que em períodos anteriores as atuais leis de urbanísticas na cidade, o terreno custava entre 15% e 25% da despesa total para a construção de um empreendimento imobiliário. Hoje, estes custos já representam entre 30% e 35%. O NRE-POLI ainda afirma que em regiões como a Avenida Faria Lima, onde há escassez de terrenos à venda, esses percentuais podem alcançar 50% ou mesmo 60% do valor total da obra.

Distantes de todas as intervenções viárias que marcam o andamento da OUCFL, os investimentos em Habitações de Interesse Social previstos na legislação que regulamenta as operações urbanas são ainda muito tímidos. De acordo com o último balanço financeiro apresentado pelos gestores da OUCFL, verificamos que a contrapartida social praticada nas ações dessa OUC são pouco relevantes perante a valorização imobiliária que a área vivenciou com os investimentos público-privado.

---

<sup>73</sup> Revista Exame. 25/01/2012. Edição 1008.

**TABELA 4.1 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima  
Resumo da Movimentação até 31/10/2011**

<i><b>Entradas</b></i>	<i><b>Valor (R\$)</b></i>
Outorga Onerosa	420.487.635,64
Leilão de CEPAC	1.047.908.464,18
CEPAC - Colocação Privada	140.971.609,42
Outras Entradas	597.384,05
Receita Financeira Líquida	206.203.557,51
<b>Total</b>	<b>1.816.168.650,90</b>
<i><b>Saídas</b></i>	<i><b>Valor (R\$)</b></i>
Obras e Serviços	679.415.680,39
Habitação de Interesse Social	39.242.655,65
Taxa de Administração	74.965.980,29
Despesas Bancárias, CPMF e Outros	4.081.953,29
Desapropriação	155.862.332,53
Desapropriação – HIS	7.525.291,12
Transporte Coletivo – Metrô	116.114.998,86
<b>Total</b>	<b>1.077.208.892,48</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>738.959.758,42</b>

Fonte: Prefeitura de São Paulo – SP/Urbanismo

A tabela acima revela que dos mais de 1,8 bilhões arrecadados a partir da OUCFL pouco mais de 46 milhões foram investidos em Habitação de Interesse Social (HIS). Em uma simples aritmética podemos concluir que do total arrecadado somente 0,26 % teve como destino as HIS, o que revela que há quase nenhum interesse em se efetivar o que está previsto no Estatuto das Cidades, mesmo em um município em que a prefeitura registrou um déficit de 130 mil moradias em 2011 e prevê que esse número atinja mais de 600 mil em 2024<sup>74</sup>. É a partir de índices como estes que insistimos na tese do uso corporativo do território aprofundado na cidade

<sup>74</sup> Segundo o estudo realizado pela Câmara Municipal de São Paulo em parceria com a organização Aliança de Cidades, atualmente, 809.419 famílias vivem em situação inadequada em São Paulo, porém, a maior parte depende apenas de obras de infraestrutura e do processo de regularização fundiária para se integrar à cidade formal.

de São Paulo por meio das ações das OUC em curso. Nas palavras de Santos (1994b, p.47) este caráter é dado pois:

A participação à modernidade contemporânea exige dos países periféricos um esforço de equipamento mais extenso e intenso do que as modernizações precedentes. Esse esforço reclama uma enorme massa de recursos utilizados na construção de infraestruturas econômicas, de tal maneira que o processo de incorporação do país à globalização dá-se em detrimento dos investimentos sociais exigidos por uma demografia e uma urbanização galopantes.

Assim, atualmente, os processos de fragmentação e uso corporativo do território na cidade de São Paulo se atualizam, em especial na área da OUCFL. De acordo com projeto de lei proposto pelo prefeito Gilberto Kassab, a prefeitura prevê a venda para a iniciativa privada de 18 terrenos públicos na capital. Um destes terrenos, localizado no Itaim Bibi, tem cerca de 20 mil m<sup>2</sup> e abriga atualmente diversos aparelhos públicos como creche, escola, biblioteca, teatro, APAE, CAPS e unidade básica de saúde. Apesar de toda a polêmica em torno do projeto com fins claros de especulação imobiliária, o projeto foi aprovado pelos vereadores. Compreendemos o projeto como irracional e na contramão de uma cidade mais justa e democrática, por denotar, mais uma vez, os processos de fragmentação e uso corporativo da cidade.

A imagem a seguir apresenta um aspecto do terreno do Itaim Bibi. Ao fundo, está o edifício Pátio Brookfield, construído no terreno tido como mais caro já vendido na cidade de São Paulo para um empreendimento comercial, algo em torno de R\$ 700 milhões pagos por investidores do Catar, Canadá e Brasil.

#### IMAGEM 4.1 – Vista do Terreno que Prefeitura Pretende Vender



Fonte: Jornal “O Estado de São Paulo”

De acordo com estudo feito pela EMBRAESP o terreno do Itaim Bibi teria um valor de mercado em torno de R\$ 300 milhões. Em um dos projetos propostos, a intenção da prefeitura era que fossem construídos no terreno 4 torres residenciais de 25 andares cada uma, com 1 apartamento de luxo por andar, com 650m<sup>2</sup> de área útil. De acordo com a construtora JHSF, uma das interessadas em adquirir o terreno, seriam oito vagas de garagem para cada um dos apartamentos que custaria cerca de R\$ 12 milhões.

Matéria publicada no Jornal “O Estado de São Paulo” faz duras críticas ao projeto:

São Paulo insiste em políticas públicas absurdas, sem respaldo urbanístico. A venda para o setor privado de um quarteirão inteiro no Itaim Bibi com vários equipamentos públicos, aprovada pela Câmara Municipal, é um exemplo contundente da falta de planejamento urbano dos governos municipais paulistanos que contribuem para acentuar o caos urbano (O Estado de São Paulo, 09 de julho de 2011).

Uma parcela dos moradores de áreas próximas ao terreno se mobilizou contrariamente a venda e sugeriu o tombamento da área ao Conselho Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico (Condephaat). Após o início do processo de estudo do tombamento, da movimentação dos moradores contrários à venda e intervenção judicial, a prefeitura “congelou” a proposta de venda do terreno em março de 2012, com vistas a novos estudos sobre o caso. Dos 18 terrenos programados para a venda na cidade, dois serão efetivamente vendidos neste ano: um estacionamento na rua Pedro de Toledo, na Vila Mariana, zona sul, e um terreno que abrigava uma feira de flores na rua Bresser, na Mooca, zona leste.

A necessidade da venda de parcelas da cidade para o atendimento das supostas necessidades do mercado imobiliário e para suprir a carência de recursos públicos disponíveis para investimentos cria um discurso fictício de que as condições que nos são apresentadas para o planejamento das cidades são inexoráveis. Neste sentido, assim como Vainer (2007, p.11), pretendemos nos posicionar afirmando que estas são decisões políticas que produzem e reproduzem a fragmentação e, não tendências objetivas inflexíveis e inescapáveis.

Estas estratégias de planejamento da cidade estão muito bem articuladas com o discurso atual do mercado imobiliário, o da escassez de terrenos para edificação de alto padrão. De acordo com a CB Richard Ellis os imóveis classe A ou superior (de altíssimo padrão) enfrentam desafio maior: sua taxa de vacância é bem próxima de zero, ou seja, não haveria estoque disponível. A partir da legitimação destes discursos, as imediações da Avenida Faria Lima, nas proximidades com o terreno a ser vendido pela prefeitura, se tornou o endereço corporativo mais caro e disputado da cidade.

Revelando uma forte coalizão entre o mercado imobiliário corporativo e a sua gestão como prefeito da cidade, Gilberto Kassab, propôs e a câmara municipal aprovou, em abril de 2012, um novo lote de títulos CEPACs na área da Avenida Faria Lima. O prefeito autorizou a venda de 452 mil m<sup>2</sup> para o mercado imobiliário no já adensado bairro do Itaim Bibi. Com a medida, Kassab vai levar mais moradores e empresas para a área. Com a venda destes títulos, o governo deve arrecadar cerca de R\$ 2 bilhões. No último leilão da Operação Urbana Faria Lima, em maio de 2010, cada CEPAC foi comercializado por R\$ 4 mil. De acordo com a Consultoria Buildings, os títulos ofertados são suficientes para construir 24 arranha-céus iguais ao Edifício Altino Arantes, o prédio do antigo Banespa, no Centro Antigo.

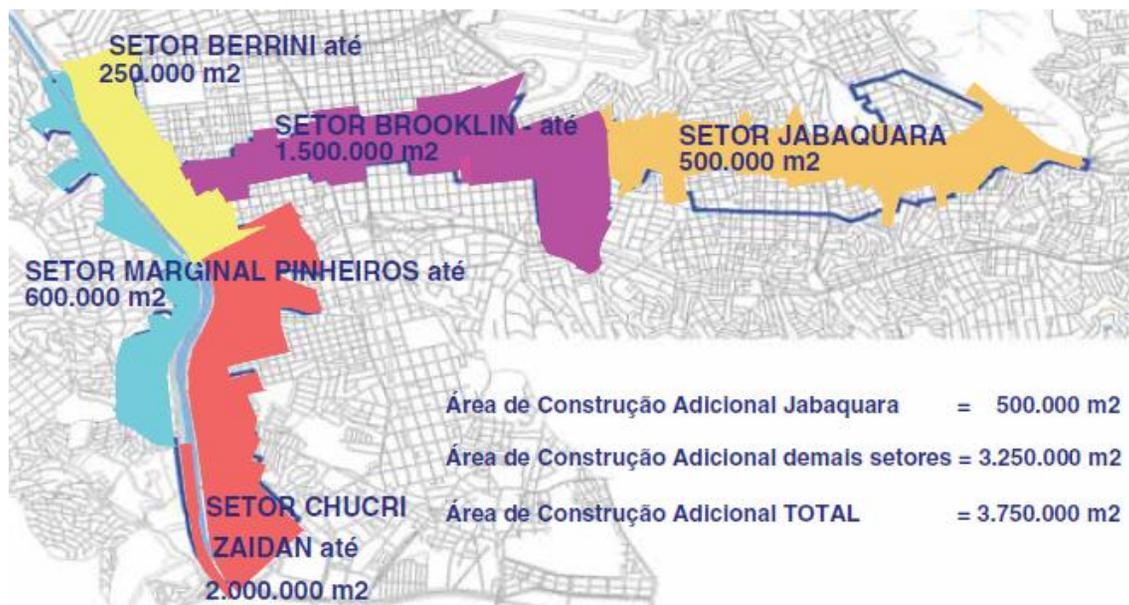
O que todas estas estratégias contidas nas diretrizes e ações da OUCFL revelam é o parcelamento de parte da cidade em função de interesses privados do capital imobiliário e financeiro que vislumbram na Avenida Faria Lima e seu entorno a possibilidade de lucros impensáveis em outras áreas da cidade. Como afirmou Vainer (2007, p.10), cabe como exercício à sociedade entender que o período atual “sugere que o desafio é reverter tendências, desfazer consensos, desmontar certezas e buscar introduzir na análise dimensões e aspectos da realidade que normalmente são desconsiderados”.

#### 4.2.2.2 – Operação Urbana Consorciada Água Espriada

Assim com a OUCFL, essa OUC também tem a maior parte suas ações restritas à área do “Novo Centro de Negócios”. A Operação Urbana Consorciada Água Espriada (OUCAE) foi criada a partir da Lei Municipal 13.260, de 28 de dezembro de 2001, regulamentada pela lei 44.845, de 14 de julho de 2004 e apresenta um prazo total de implantação de 15 anos. A OUCAE abrange áreas do entorno do córrego de mesmo nome, no quadrante sudoeste da cidade, sendo subdividida em cinco áreas: Marginal Pinheiros, Berrini, Chucri Zaidan, Brooklin e Jabaquara.

A figura a seguir apresenta as áreas que compreendem a OUCAE com os seus respectivos estoques adicionais previstos a partir da utilização dos CEPACs.

**FIGURA 4.4 – Setores da Operação Urbana Água Espriada e seus Respectivos Estoques de Construção**



Fonte: EMURB, Prefeitura Municipal de São Paulo. 2008.

Dentre as mudanças previstas desde o início das intervenções desta OUC há algumas já executadas, como por exemplo, o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente denominada Avenida Água Espraiada) e a construção da ponte estaiada sobre o Rio Pinheiros. Além destas, outras obras estão em andamento, como o prolongamento Avenida Jornalista Roberto Marinho por meio de túneis até a rodovia dos Imigrantes e, também, os prolongamentos da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias. Está prevista, também, a revitalização de áreas lindeiras por meio da criação de espaços públicos para lazer e prática de esportes.

Segundo consta no prospecto de registro da OUCAE, feito pelos técnicos EMURB, espera-se que cada uma das áreas viabilize profundas alterações na dinâmica do mercado imobiliário. Apresentamos aqui algumas expectativas da prefeitura da cidade em relação aos desdobramentos desta OUC (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2008, p.112). Almeja-se para cada um das áreas:

#### *Área Brooklin*

- O aumento do potencial construtivo e a alteração de uso devem incentivar a verticalização;
- O crescimento do número de lançamentos residenciais na região compreendida entre a Avenida Chucri Zaidan e a Avenida Santo Amaro e maior valor de venda das unidades;
- A implantação do complexo viário sobre o Rio Pinheiros e a abertura de vias marginais ao longo da Avenida Água Espraiada facilitarão o acesso aos bairros da área e devem aumentar a valorização dos imóveis;
- Aumento de áreas verdes e transformação de alguns terrenos em áreas incorporáveis como consequência à implantação de programas habitacionais.

#### *Área Chucri Zaidan*

- Alavancagem do processo de verticalização com o aumento de potencial construtivo associado à desocupação dos imóveis industriais e a existência de terrenos vagos;
- Concentração de empreendimentos comerciais de classe A e AA com o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan, assemelhando ao eixo Berrini/Marginal Pinheiros;
- A construção do complexo viário sobre o Rio Pinheiros contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso das Pontes João Dias e do Morumbi;

- A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa área.

#### *Área Marginal Pinheiros*

- O complexo de Pontes sobre o Rio Pinheiros reduzirá o problema de falta de acessibilidade da área Marginal Pinheiros;
- Maior atratividade maximizará o processo de verticalização;
- O acréscimo de potencial construtivo no setor e a permissão de alteração de usos possibilitarão a concretização da tendência apontada desde a década de 1990 para a Marginal, que é a sua ocupação por empreendimentos comerciais de alto padrão aos quais se agrega à imagem corporativa das empresas;
- A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa região.

#### *Área Berrini*

- Redução dos problemas gerados pela intensidade do tráfego ao longo da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini através da implantação do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros e da implantação de passagens em desnível;
- Incremento na valorização dos terrenos que atualmente já possuem alto valor agregado, tanto em função de sua localização quanto em função da escassez existente;
- Após a desfavelização surgirão áreas incorporáveis que devem potencializar a verticalização de empreendimentos comerciais (de forma mais acentuada) e de empreendimentos residenciais;
- Tanto a conclusão das obras quanto a potencialidade de gerar produtos com maior área de vendas, onde o valor de venda dos produtos já é elevado, tendem a valorizar tanto os terrenos, quanto os empreendimentos.

#### *Área Jabaquara*

- Os programas habitacionais que gerarão a retirada de favelas da região e a continuação da Avenida Água Espraiada, interligando esse setor às demais áreas contempladas pela Operação Urbana, acarretarão um processo de valorização no mercado imobiliário.
- Especulação imobiliária com tendência de estabilização de médio a longo prazo em função da interligação da Marginal Pinheiros e da Rodovia dos Imigrantes;

- Alavancagem do mercado de apartamentos pelos investimentos em infraestrutura que serão efetuados e pela diferença de potencialidade construtiva face às áreas lindeiras cujos terrenos ainda não apresentam grandes variações de valor.

Notamos que muitas mudanças previstas no prospecto ainda não são observadas no cotidiano da área. Por exemplo, apesar do prospecto desta OUC mencionar o aumento de áreas verdes, não há nenhum documento oficial da prefeitura de São Paulo que apresente algum dado relativo a este suposto aumento nos últimos anos. Também, a melhoria em relação às condições de tráfego não se verificou. Houve o alargamento e prolongamento de algumas vias, todavia, o aumento do potencial construtivo na área e a liberalização de terrenos até então ocupados por favelas para a construção de condomínios verticais (residenciais e de escritórios) elevaram o fluxo de veículos.

Observa-se, assim, a partir dos objetivos da EMURB, a clareza de um forte pacto entre as ações propostas pela prefeitura da cidade e a dinâmica do mercado imobiliário. Com estas intenções, a prefeitura assume a responsabilidade da criação da infraestrutura necessária para a valorização imobiliária desta porção da cidade em um claro processo de especulação. As mudanças transformarão a área em um local concebido para a ocupação de grandes empresas em edifícios corporativos de alto padrão, aprofundando, neste aspecto, os processos de fragmentação e o uso corporativo do território.

Para que sejam alcançados os resultados esperados no prospecto da OUCAE foram estabelecidos na área, nos mesmos moldes da OUCFL, a venda de CEPACs, cujos títulos tiveram grande aceitação no mercado imobiliário e possibilitaram a realização de obras viárias, como por exemplo, construção do viaduto sobre a Avenida Chucri Zaidan, visualizado na imagem a seguir.

**IMAGEM 4.2 – Construção do Viaduto sobre a Avenida Chucri Zaidan, ao Fundo o Centro Empresarial Nações Unidas.**



Fonte: Autoria própria, 2006.

Em torno da efetivação das intervenções surgiram muitas polêmicas e conflitos. Para sua implementação tem sido realizada a remoção de moradores de favelas existentes entre as avenidas Água Espraiada e Luís Carlos Berrini, o que ocorre de acordo com os interesses do mercado imobiliário em nome de uma “revitalização do espaço urbano”. As coalizões em torno dos interesses de grandes projetos imobiliários evidenciam um violento processo de expulsão da população do entorno. Já no início das intervenções viárias na área da OUCAE, Fix (2000) apresentou a trama realizada na violenta expulsão da população de favelas presentes no perímetro desta OUC.

Na ocasião do prolongamento da então Avenida Água Espraiada ficaram evidentes as coalizões entre mercado e Estado. Para a retirada da favela, um grupo de promotores imobiliários propôs a construção de 1.000 casas populares, no entanto, até 2011 só havia sido entregue 5%, como mostra a citação do jornal “O Estado de São Paulo”:

Quando o prefeito Paulo Maluf decidiu iniciar a primeira etapa da construção da Avenida Água Espraiada, em 1995, houve rebuliço no mercado imobiliário. Empresários disseram que iriam construir mil unidades habitacionais para alojar as cerca de mil famílias que deixariam a região. Não foi o que aconteceu. Somente cerca de 5% dos moradores expulsos da Água Espraiada ganharam moradias no Barro Branco, em Cidade Tiradentes, na zona leste, a cerca de 30 quilômetros do local onde moravam. A maioria acabou mudando para outras favelas, depois de receber R\$ 1,5 mil em cheque (Jornal O Estado de São Paulo, 13 de dezembro de 2009).

O claro interesse pelas obras relacionadas às modificações nos sistemas viários e outras intervenções que acabam por supervalorizar os empreendimentos imobiliários, o que ocorre em detrimento dos investimentos do em HIS, também fica claro nas áreas objetos de intervenções da OUCAE. A tabela a seguir apresenta dados sobre as entradas e saídas de recursos financeiros no âmbito desta OUC e mostra quão baixo são os valores destinados as HIS, quando comparados às obras e serviços realizados que são, na maior parte das vezes, obras viárias.

**TABELA 4.2 – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**  
**Resumo da Movimentação até 31/10/2011**

<i><b>Entradas</b></i>	<i><b>Valor (R\$)</b></i>
Leilão de CEPAC	1.159.921.713,00
CEPAC - Colocação Privada	55.030.819,86
Receita Financeira Líquida	180.287.087,79
<b>Total</b>	<b>1.395.239.620,65</b>
<i><b>Saídas</b></i>	<i><b>Valor (R\$)</b></i>
Obras e Serviços	359.876.892,29
Habitação de Interesse Social	19.422.938,87
Taxa de Administração	42.517.681,44
Despesas Bancárias, CPMF e Outros	1.937.017,46
Desapropriação	16.603.851,75
Desapropriação – HIS	24.203.971,73
<b>Total</b>	<b>464.562.353,54</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>930.677.267,11</b>

Fonte: Prefeitura de São Paulo – SP/Urbanismo

Inúmeras obras viárias espalharam-se pela área na tentativa de fazê-la mais fluida aos interesses corporativos do mercado imobiliário. Uma das principais intervenções foi o prolongamento e duplicação da Avenida Água Espraiada que culminou com a construção de um mega empreendimento, tomado pela mídia como o novo símbolo da cidade, a Ponte Estaiada sobre o rio Pinheiros – Octávio Frias de Oliveira. A construção da ponte, que absorveu milhões<sup>75</sup> dos cofres da prefeitura, alavancou ainda mais a valorização imobiliária da área.

A ponte uniu os dois lados da Marginal do Rio Pinheiros: de um lado, o principal polo de escritórios da cidade exemplificados com as áreas Berrini e Nações Unidas e, do outro lado, uma das mais valorizadas áreas residenciais, o Morumbi e Cidade Jardim. Neste aspecto, a própria construção da ponte e a dimensão simbólica dada a ela pela imprensa acirraram ainda mais a especulação imobiliária na cidade. Ao dissertar sobre a espetacularidade da ponte Fix (2009, p.41), assegurou que:

(...) construção da ponte produziu a espetaculosidade almejada pela prefeitura, que pretendia fazer da obra um "chamariz" para o mercado imobiliário, mais do que uma solução para o problema viário.

A imagem a seguir apresenta a Ponte Octávio Frias de Oliveira. A esquerda da imagem está a Avenida das Nações Unidas, Avenida Luís Carlos Berrini e a Avenida Jornalista Roberto Marinho; à direita, o bairro do Morumbi e Conjunto Panamby e ao fundo o Centro Empresarial São Paulo.

---

<sup>75</sup> De acordo com matéria publicada no Jornal Folha de São Paulo a construção da Ponte Octávio Frias de Oliveira foi orçada em R\$ 260 milhões. Fonte: Jornal Folha de São Paulo, 10 de maio de 2008.

**IMAGEM 4.3 – Ponte Octavio Frias de Oliveira**



Fonte: Panoramio.com

Atualmente, novas intervenções, ainda de maiores proporções para a área, foram aprovadas pela gestão do prefeito Gilberto Kassab. O projeto que é parte integrante da OUCAE foi aprovado em 2011 e prevê que quarenta mil moradores de 16 favelas, centenas de casas, lojas e quatro torres residenciais serão retirados para a construção de um túnel de R\$ 3,7 bilhões entre a Avenida Jornalista Roberto Marinho, no Brooklin e a Rodovia dos Imigrantes. Além deste túnel está previsto a construção de um parque linear ao longo do córrego Água Espraiada.

A remoção prevista é considerada a maior da história da prefeitura e foi autorizada em julho de 2011 por 39 dos 55 vereadores paulistanos. Segundo o jornal *O Estado de São Paulo*, as remoções começariam ainda em 2011. No entanto, devido a necessidades de adequação do projeto e conclusão dos relatórios de impacto ambiental (concluído em março de 2012) as desapropriações não seguiram o cronograma inicial.

Os conflitos em torno da realização destas obras já ganharam proporções relevantes. Os moradores do Jabaquara organizaram um movimento contrário a realização das obras do túnel e do parque linear. O “Movimento Água Espraiada” defende que a ligação entre a Avenida Água

Espraiada e a Rodovia dos Imigrantes atenda as diretrizes previstas na Lei 13.260/2001, a partir da construção de um túnel de 400m que teria início no final do córrego.

Em alusão a campanha publicitária da prefeitura de São Paulo, cujo *slogan* é “Antes não tinha, agora tem”, faixas são fixadas por moradores do Jabaquara para protestar contra as obras. As faixas contendo a frase “Milhares de desapropriações e desperdício do dinheiro público, antes não tinha, agora tem!” estão sendo fixadas em residências que serão desapropriadas no bairro. O material cita “empreiteiras”, “especulação imobiliária” e a nota 10 que o prefeito concedeu a si mesmo como administrador da cidade.

**IMAGEM 4.4 – Faixa fixada por Moradores em Casas alvo das Desapropriações no Jabaquara**



Fonte: Movimento Água Espraiada

O pacote de mudanças ainda inclui o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan em 1 quilômetro e reformas em 48 ruas, como alargamentos e novas calçadas. Essas obras já são requeridas há bastante tempo pelo mercado imobiliário, como fica claro na declaração de Adriano Sartori, consultor da CBRE:

“A Água Espreada é importantíssima na ligação com a Imigrantes; a Faria Lima, é importante se uma via paralela a Marginal até aqui (Chácara Santo Antônio). Se você vir pela Berrini você dá num muro, atravessa a Chucri Zaidan dá num muro. A Berrini é isso, uma avenida que liga a Funchal que foi duplicada e dá num muro. Ou seja, como se chega à Chácara Santo Antônio? Ou pela Marginal ou por essas ruas que não condizem. O sistema viário não acompanha o crescimento, e as pessoas não entendem que precisa crescer até aqui, uma via paralela à Marginal Pinheiros, precisa-se fazer mais pontes aqui”

De acordo com relatórios de mercado da Jones Lang LaSalle o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan em direção a ponte João Dias em Santo Amaro tornará a área em pouco tempo o maior polo de escritórios da cidade. A consultoria imobiliária estima que a oferta de escritórios de classe A ou superior na área será 40% superior quando comparada a Avenida Faria Lima. Ainda segundo as projeções da empresa, serão ao menos R\$ 700 milhões de aluguel ao ano, pagos por bancos, seguradoras, empresas de telecomunicações, eletrônicas, montadoras e outros grupos que já indicaram interesse em se estabelecer no local.

Portanto, o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan também se insere neste intenso processo de especulação imobiliária na cidade. Segundo a CB Richard Ellis, as maiores construtoras do país já apresentaram propostas de construção à prefeitura, que está em vias de aprovar novas leis para a ocupação do solo na área, que é, hoje, parcialmente ocupada por galpões e velhas fábricas.

Entendemos que as duas principais OUC citadas aqui representam frentes de expansão do capital imobiliário e financeiro. As OUCFL e a OUCAE reforçaram a reestruturação sócio-espacial na cidade ao longo da última década, produzindo um novo ordenamento territorial sob o acirramento das exigências competitivas do mercado imobiliário. Nesse sentido, o mercado de imóveis corporativos, a partir da ascensão de novos promotores imobiliários, procurou impor seus interesses nas transformações urbanísticas, arquitetônicas e de infraestrutura na área objeto de intervenção (BÓGUS e PESSOA, 2007).

Podemos afirmar, então, que Estado incorpora elementos de gestão corporativa e entra de fato em um “projeto de mercado”, na medida em que o ato de governar transformou-se em gestão corporativa integrada ao mercado. Com efeito, visualiza-se a afirmação de Santos (1997)

de que nesses casos o Estado passa a viabilizar o território cada vez mais como recurso do que como abrigo.

Verificamos que a partir do momento em que o Estado incorpora os preceitos de uma gestão empresarial ele também passa a atuar com uma racionalidade corporativa. Isso se traduz, dentre outras formas, nas materialidades produzidas no espaço. A racionalização produz, ainda, uma especialização dos lugares, a exemplo do “Novo Centro de Negócios” onde a racionalidade tecnológica leva à ocupação por empresas similares, que tem necessidades locacionais muito semelhantes. A extrema especialização leva, também a uma paisagem visualmente monótona durante o dia com dezenas de prédios envidraçados e esvaziada durante a noite.

Em um mesmo golpe, a racionalização do espaço cria, contraditoriamente, espaços urbanos modernos e tendencialmente obsoletos, com cada vez mais efemeridade. Neste sentido, chega-se a uma competição geográfica entre os lugares a partir da exigência de estruturas fixas que possam responder à maximização dos lucros das grandes corporações, fundando, como no caso do “Novo Centro de Negócios”, lugares *luminosos* (SANTOS, 1997) voltados para fora e em coerência com um sistema técnico hegemônico.

A difusão das Operações Urbanas Consorciadas, enquanto instrumentos de racionalização do espaço, pode ser enquadrada naquilo que Vainer (2007) denominou de Grandes Projetos de Investimento. Por se encerrar em uma escala de atuação restrita do tecido urbano da cidade de São Paulo, as OUC conformam verdadeiros enclaves territoriais, econômicos, políticos e culturais, introduzindo um importante fator de fragmentação do território. É dessa maneira que se instala na cidade uma crise, revelada pela sua fragmentação e pelo uso corporativo do seu território.

Neste sentido, notamos uma imposição às cidades para que estas se “adaptem” às demandas econômicas da globalização (por exemplo, os edifícios automatizados, os serviços e produtos informacionais prestados pelas empresas de consultoria imobiliária e os instrumentos urbanísticos retratados nesta trabalho). Como nos afirmou Chesnais (1996, p.25), a

(...) adaptação é hoje uma palavra de ordem. Pressupõe que a liberalização e a desregulamentação sejam levadas a cabo, que as empresas tenham absoluta liberdade de movimentos e que todos os campos da vida social, sem exceção, sejam submetidos a valorização do capital privado.

A liberalização econômica e a desregulamentação (ou ainda, a regulamentação normativa em favor do mercado), combinadas com as possibilidades proporcionadas pelas novas tecnologias de comunicação (como as apresentadas aqui pelos “edifícios inteligentes”) elevaram, sobremaneira, a capacidade intrínseca do capital produtivo e especulativo de se comprometer e descomprometer, de investir e desinvestir, ou seja, aumentar a sua mobilidade espacial, sempre em favor das empresas. Verificamos, dessa forma, que a atual produção das cidades se insere em um contexto de ampliação das diferenças intraurbanas, diante de uma *urbanização corporativa* (SANTOS, 1990b). Entendemos que este movimento é conduzido pelos interesses das grandes empresas, que se expandem e consomem os recursos públicos depositados nas infraestruturas urbanas que as atendem.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Retomando as ideias de Chesnais (1998, p.43) sobre as cidades no período atual, este trabalho teve como proposição revelar, dentre outras questões, que o balanço da produção capitalista das cidades “não é muito animador, mas é preciso descrever a situação como ela é”. Assim como vislumbrado nesta obra de Chesnais não se trata de declarar a “situação como irreversível e assim obrigar a sociedade adaptar-se”, mas reconhecer o período em que vivemos e, desta maneira, vislumbrar novas formas de intervenção que tenham efetivo alcance social.

A análise da capital paulista feita nesta pesquisa nos permite apresentar dados que, nas palavras de Silva (2001), revelam a sua “contemporaneidade”. Verificamos, então, que a cidade assumiu papel chave na gestão do território brasileiro nos últimos trinta anos e consolidou o caráter de metrópole onipresente no território nacional, sobretudo, a partir da difusão de novos conteúdos e agentes que estruturam seu processo de urbanização no período atual. Dentre estes novos conteúdos e agentes, destaca-se a presença de uma série de empresas ligadas a produção de serviços avançados, de caráter informacional, na cidade. Sobressaem, neste contexto, as empresas transnacionais de consultoria imobiliária voltadas para a produção e difusão de informação sobre o mercado de imóveis corporativos na cidade.

O estudo pormenorizado da atuação das consultorias CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield em São Paulo revelou que as ações destas empresas se estruturam no sentido de induzir a produção de um espaço racional e eficiente para a circulação e reprodução capitalista de grandes empresas que mantêm unidades administrativas na cidade. Tais consultorias difundem no mercado imobiliário informações e serviços organizacionais que promovem uma aparente uniformização dos lugares e mantêm estreita relação na consolidação de uma porção da cidade como um Centro de Negócios.

A análise também demonstrou que a chegada destas empresas de consultoria a São Paulo é contemporânea aos investimentos em modernos edifícios de escritórios no quadrante sudoeste da cidade, no final da década de 1970. No sentido de promover novos empreendimentos imobiliários, sobretudo em edifícios de escritórios, por meio de uma clara política de especulação em coalizão com outros promotores imobiliários, estas consultorias conformaram um novo paradigma relativo às formas ocupação visando as demandas organizacionais de grandes empresas.

Nesse contexto, suas atividades atraíram investimentos direcionados ao mercado de imóveis corporativos através da promoção de modelos de edifícios que trariam vantagens competitivas às empresas ocupantes. A atração de novos investimentos realiza-se mediante um conjunto de fatores que procura marcar a singularidade das novas edificações: infraestrutura física e comunicacional, regulação política e social, discurso sobre a qualidade de vida e a sustentabilidade, dentre outras.

Os inúmeros investimentos em imóveis corporativos evidenciaram que há uma política deliberada de obsolescência de outras áreas que concentram parte considerável dos edifícios de escritórios da cidade. Enquanto o quadrante sudoeste recebeu a maior parte dos investimentos e notou uma extrema valorização do m<sup>2</sup> construído, outras áreas da cidade, como o Centro Antigo e a Avenida Paulista, diminuíram a participação e a capacidade de atrair de novos investimentos. A partir de um discurso calcado na defasagem tecnológica relativa aos edifícios de escritórios do Centro Antigo e da Avenida Paulista, em relação aos edifícios do “Novo Centro de Negócios”, legitimou-se a desvalorização daquelas áreas, sobretudo o Centro Antigo

Para legitimar o discurso em torno da difusão dos “edifícios inteligentes” termos como aceleração, fluidez, competitividade e flexibilidade tornaram-se imperativos na prática do mercado imobiliário. Estas terminologias, carregadas de intencionalidade traduzem a racionalidade econômica corporativa capitalista do período atual. Em nossa análise, o acolhimento e difusão dos “edifícios inteligentes” na cidade de São Paulo integram, por fim, um conjunto de sistemas técnicos, normas e ações que são condizentes aos interesses de agentes econômicos hegemônicos.

Todavia, verificamos que a consolidação do quadrante sudoeste como um “Novo Centro de Negócios” não é apenas articulada no âmbito privado. Novos instrumentos urbanísticos atrelados a inéditos artifícios financeiros para a produção das cidades foram colocados em prática no decorrer da década de 1990 no território brasileiro e tomaram corpo no município de São Paulo. Um destes instrumentos utilizados foram as inúmeras Operações Urbanas Consorciadas que entraram em vigor na cidade. A análise da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e Água Espraiada evidenciou um novo uso do território em São Paulo, a partir de inéditas coalizões entre a esfera pública e a privada, a fim de responder as demandas para maximização da fluidez do território, com vista à circulação e reprodução do capital.

A estruturação de parte da cidade a partir das operações urbanas evidencia a atualização do viés econômico do planejamento. Estes instrumentos urbanísticos, caracterizados e operacionalizados por uma perspectiva econômica, revelam e valorizam um processo na cidade de São Paulo que Santos (1996), na obra “Urbanização Brasileira”, denominou de *urbanização corporativa*.

São Paulo vive um período em que a sua economia política se modifica, ou seja, se modifica a maneira como a cidade se organiza, em face de uma produção e da entrada de novos atores. Esses novos atores da vida urbana selecionam outros lugares para se instalarem e dão novas formas-conteúdo à cidade. Nesse sentido, entende-se a criação do “Novo Centro de Negócios” como um processo de socialização capitalista, criação de meios coletivos à disposição do processo produtivo através de infraestruturas de transporte e comunicação. Segundo Santos (1994), isso faz do Estado um motor de desigualdades, já que por esse meio, favorece a concentração e a marginalização.

Ficou evidente que da maneira como são realizadas as coalizões em torno do mercado imobiliário na cidade de São Paulo desdobram-se inúmeros conflitos. Para a efetivação das mudanças várias propostas pelas OUC, que atenderia aos interesses de expansão do mercado imobiliário, inúmeros episódios de desocupação e desapropriação foram verificados. Como vislumbrado neste trabalho, este processo assume a forma de um efetivo *Estado de Exceção*, com as garantias constitucionais anuladas em benefício da especulação imobiliária e outros grandes interesses econômicos em curso, atualmente, na cidade de São Paulo.

Podemos afirmar que os conteúdos que dão sentido ao processo de urbanização na cidade de São Paulo têm passado por mudanças profundas que promovem transformações no âmbito das relações espaciais, sociais, econômicas e políticas. Estas transformações são fruto, e ao mesmo tempo sustentáculo, de outro processo que vem se redesenhando no mundo – a globalização –, que ampliou seletivamente as interações espaciais, intensificando e complexizando as relações escalares na geografia do mundo contemporâneo. Todavia, essa pesquisa evidenciou que as transformações decorrentes desse processo não homegeniza os territórios por onde passa, pelo contrário, as mudanças se misturam às velhas formas, velhas relações sociais, econômicas e políticas.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALENCAR, Cláudio Tavares de. 2009. O investimento em edifícios sustentáveis: parâmetros de remuneração na conjuntura atual. In: *Revista Vida Imobiliária*. Janeiro / Fevereiro. São Paulo, SP.

ALMEIDA, Eliza. 2001. Refuncionalização da metrópole do período técnico-científico-informacional e os novos serviços. In: SANTOS, Milton e SILVEIRA, Maria Laura. 2001. *O Brasil – Território e sociedade no início do século XXI*. Editora Record. Rio de Janeiro, RJ.

ALVES, Glória da Anunciação. 2005. São Paulo uma cidade global. In: Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras; (Org.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole-. Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Editora Contexto. São Paulo, SP.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. 2000. *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. 1ª edição. Editora Vozes. Petrópolis, RJ.

BOMFIN, Valéria. B; NOBRE, Eduardo Alberto. 2002. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90: políticas de exclusão e inclusão social. In: *Revista Pós*, n. 11. São Paulo, SP.

BÓGUS, Lúcia Maria Machado; PESSOA, L. C. R. 2007. Valorização Imobiliária e Requalificação Urbana: As Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. In: *XIII Congresso Brasileiro de Sociologia. Desigualdade, Diferença, Reconhecimento. 2007, Recife. Mesa Redonda: As Políticas de Enobrecimento Urbano e a Construção Narrativa das Cidades*. Recife, PE.

BOTELHO, Adriano. 2008. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. In: *Revista Geographia*, v. 10, n. 19, Rio de Janeiro, RJ.

CARLOS, Ana Fani Alessandri 1994. *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*. Tese de doutorado, FFLCH – USP. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Ana Fani Alessandri. 2001. *Espaço-Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. Editora Contexto. São Paulo, SP.

CORREA, Roberto Lobato. 1994. O espaço metropolitano e sua dinâmica. *Anuário Instituto Geociências*. [online]. Vol.17. Rio de Janeiro, RJ.

\_\_\_\_\_, Roberto Lobato. 1996. Os centros de gestão do território: uma nota. In: *Revista Território*, Laget-UFRJ. Rio de Janeiro, RJ.

\_\_\_\_\_, Roberto Lobato. 2000. *Região e Organização Espacial*. Ed. 7ª. Editora Ática. São Paulo, SP.

CASTRO NETO, Jayme Spínola. 1994. *Edifícios de alta tecnologia*. Editora Carthago & Fonte. São Paulo, SP.

CERVELLATI, Pier Luigi. 1984. *La città post-industriale*. Società Editrice Il Mulino. Bologna, Italia.

CHESNAIS, François. 1996. *A mundialização do capital*. Editora Xamã. São Paulo, SP.

COMPANS, Rose. 2005. *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*. Editora UNESP – ANPUR. São Paulo, SP.

CORDEIRO, Helena Kohn. 1980. *O Centro da Metrópole Paulistana: expansão recente*. Tese de Doutorado. Departamento de Geografia, FFLCH – USP. São Paulo, SP.

COSTA, Achyles. B. 2006. O desenvolvimento econômico na visão de Joseph Schumpeter. *Cadernos IHU ideias*, ano 4, n. 47. São Leopoldo, RS.

DANTAS, Marcos. 2006. Informação como trabalho e como valor, *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*, n. 19. Rio de Janeiro, RJ.

DIAS, Priscila Silva. 2008. *Território e informação: o circuito da produção publicitária na cidade de São Paulo*. Dissertação de Mestrado, IG – Unicamp. Campinas, SP.

ENGELS, Friedrich. 1979. *A questão da habitação*. Editora Aldeia Global, Belo Horizonte, MG.

FAINSTEIN, S. F. 1993. *The City Builders: Property, Politics and Planning in London and New York (Studies in Urban & Social Change)*. Editora Blackwell Publisher, Londres.

FERREIRA, João S. W. e FIX. 2001. Mariana. A urbanização e o falso milagre do CEPAC. In: *Folha de S. Paulo, "Tendências e Debates"*, terça 17 de abril de 2001. São Paulo, SP.

FERREIRA, S. C. 2003. Redes de fibra óptica e tecnologia da informação: sociedade, espaço e tempo em dimensões On-line. In: *Revista Geografia*, volume 12, nº1. Londrina, PR.

FERNANDES, A. C; CANO, W. 2005. O movimento do pêndulo. Justiça social e escalas espaciais no capitalismo contemporâneo. In: DINIZ, C. C.; LEMOS, M. B. (Org.) *Economia e Território*. Editora UFMG. Belo Horizonte, MG.

FIX, Mariana. 2001. *Parceiros da exclusão, duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. Editora Boi Tempo. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Mariana. 2007. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. Editora Boi tempo. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Mariana. 2009. Uma ponte para a especulação - ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global. In: *CADERNO CRH*, v. 22, n. 55, Jan./Abr. Salvador, BA.

FREYRE, Gilberto. 1998. *Casa-Grande & Senzala*. Editora Record. Rio de Janeiro, RJ.

FRÚGOLI JR., Heitor. 2000. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. Editora Edusp. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Heitor. 2001. A questão da centralidade em São Paulo: o papel das associações de caráter empresarial. *Revista de Sociologia Política*, n. 16. Curitiba, PR.

FUJIMOTO, Nelson. 1994. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário na gestão da cidade de São Paulo: o caso da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini*. Dissertação de Mestrado, FFLCH – USP. São Paulo, SP.

GAETA, Antônio Carlos. 1999. O espaço urbano como difusão tecnológica. In: *Boletim paulista de Geografia*, n. 76. São Paulo, SP.

GALLO, Fabrício. 2009. *Território nacional e pacto federativo brasileiro: uma análise geográfica das transferências de recursos entre os entes federados*. In: Encontro de Geógrafos da América Latina – EGAL. São Paulo, SP.

GARNIER-BEAUJEU, J. 1997. *Geografia Urbana*. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa, Portugal.

GEIGER, Pedro Pinchas. 1963. *Evolução da rede urbana brasileira*. Centro Brasileiro de Pesquisas Educacionais/Instituto Nacional de Estudos Pedagógicos/MEC. Rio de Janeiro, RJ.

GOTTDIENER, Mark; FEAGIN, Joe R. 1989. “Uma mudança de paradigma na sociologia urbana”. In: *Revista Espaço & Debates*, n. 28. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Mark. 1993. *A produção social do espaço urbano*. Editora Edusp. São Paulo, SP.

GOTTMANN, Jean. 1961. *Megalopolis the urbanized northeastern seaboard of the United States*. Twentieth Century Fund. Nova Iorque.

HARVEY, David. 1980. *A justiça social e a cidade*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, David 1994. *Condição pós-moderna*. Editora Loyola. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, David. 2004. *Espaços de esperança*. Editora Loyola. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, David. 2009. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. *Novos Cadernos NAEA*, v. 12, n. 2. Belém, PA.

\_\_\_\_\_, David. 2011. *O enigma do Capital*. Editora Boitempo. São Paulo, SP.

ISNARD, H. 1982. *O espaço geográfico*. Editora Almedina. Coimbra, Portugal.

JONES LANG LASALLE. 2011. *Hotelaria em números – Brasil 2011*. JLLS, São Paulo, SP.

KAHIL, Samira Peduti. 2010. Psicoesfera: uso corporativo da esfera técnica do território e o novo espírito do capitalismo. In: *Sociedade e Natureza*, 22 (3). Uberlândia, MG.

KOULIOUMBA, Stamatia. 2002. “São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transformação”. In: *Revista Pós*, n.11. São Paulo, SP.

LEME, Maria Cristina da Silva. 2003. O impacto da globalização em São Paulo e a precarização das condições de vida. *Revista Eure*, v. XXIX, n. 87. Santiago, Chile.

LENCIONI, Sandra. 2007. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional In: *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, v. XI, n. 245. Barcelona, Espanha.

\_\_\_\_\_, Sandra. 2011. A METAMORFOSE DE SÃO PAULO: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. In: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, n.120. Curitiba, PR.

LIPIETZ, Alain. 1982. “Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano”. In: *Revista Espaço & Debates*, n 07. São Paulo, SP.

LOJKINE, Jean. 1979. O papel do estado na urbanização capitalista. In: FORTI, Reginaldo (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos*. Livraria Editora Ciências Humanas. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Jean. 1981. *O estado capitalista e a questão urbana*. Editora Martins Fontes. São Paulo, SP.

MARTE, Cláudio Luiz. 1995. *Automação predial: a inteligência distribuída nas edificações*. Editora Carthago & Forte. São Paulo, SP.

MARX, K. 1970. *O capital : critica da economia politica : livro terceiro : o processo global de produção do capital*. Tradução de Reginaldo Sant'Anna. Editora Bertrand Brasil. Rio de Janeiro, RJ.

MEYER, R. M. P. GROSTEIN, M. D. BIDERMAN, C. 2004. *São Paulo Metrópole*. Editora Edusp. São Paulo, SP.

MONBEIG, Pierre. 1958. *Aspectos geográficos do crescimento de São Paulo*. Editora Anhembi. São Paulo, SP.

MOREIRA, Ruy. 2001. As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades. In.: *Geographia: Revista de pós-graduação em Geografia*, n. 5, ano III. Rio de Janeiro, RJ.

NEVES, Raíssa. P. A. A. 2002. *Espaços arquitetônicos de alta tecnologia: os edifícios inteligentes*. Dissertação de mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos (EESC). São Carlos, SP.

NOBRE, Eduardo A. C. 2000. *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do rio Pinheiros*. Tese de doutorado, FAU – USP. São Paulo, SP.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças. 1999. *Manual de Consultoria Empresarial: conceitos, metodologias e práticas*. Editora Atlas, 2º ed. São Paulo, SP.

PAIVA, Cláudio Cardoso de. 2007. *A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo*. Tese de doutorado. Instituto de Economia Unicamp. Campinas, SP.

PASTI, André; SILVA, Adriana Maria Bernardes da. 2010. São Paulo e o projeto de centro financeiro latino-americano: contribuições ao debate. In: PPLA 2010: *Seminário Política e Planejamento*. Curitiba, PR.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. 2008. *Prospecto de Registro (O "Prospecto") da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada*. EMURB. São Paulo, SP.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. 2008. *Prospecto de Registro (O "Prospecto") da Operação Urbana Consorciada Faria Lima*. EMURB. São Paulo, SP.

RAMOS, Aloisio Wellichan. 2006. *A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (Município de São Paulo) - um exame crítico da operação urbana Água Branca e do projeto 'Bairro Novo'*. Tese de Doutorado. FFLCH, USP. São Paulo, SP.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. 2005. Território usado e humanismo concreto: o mercado socialmente necessário. In: *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. USP, São Paulo, SP.

RIBEIRO, Alessandro José Castroviejo. 2010. Edifícios Modernos e o Centro Histórico de São Paulo: dificuldades de textura e forma. Tese de Doutorado, FAU-USP. São Paulo, SP.

RODRIGUES, Arlete Moysés. 1998. *Produção e consumo do e no espaço: problemática ambiental urbana*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

ROLNIK, Raquel. 2003. A cidade e a lei: legislação política urbana e territórios na cidade de São Paulo. Editora Studio Nobel, Fapesp. São Paulo, SP.

SANCHEZ, Fernanda. 1999. Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. In: *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, n 1. São Paulo, SP.

SANFELICI, Daniel de Mello. 2010. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. *Revista da ANPEGE*. v. 6.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. 2001. *O Brasil : território e sociedade no início do século XXI*, 2. ed. Editora Record. Rio de Janeiro, RJ.

\_\_\_\_\_, Milton. 1990a. São Paulo: metrópole internacional do terceiro mundo. *Revista do Departamento de Geografia, FFLCH – USP*, n. 07, julho. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1990b. *Metrópole corporativa e fragmentada: o caso de São Paulo*. Editora Nobel. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1991. A Revolução Tecnológica e o Território: Realidades e Perspectivas. In. *Revista Terra Livre – AGB*, n. 9. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1993. *A urbanização brasileira*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1994a. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1994b. *Por uma economia política da cidade*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 1997. *A Natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 2002. A aceleração contemporânea: tempo mundo e espaço mundo. In: *O novo mapa do mundo: fim de século e globalização*. Editora Hucitec-ANPUR, 4<sup>o</sup> edição. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Milton. 2004a. *Da totalidade ao lugar*. Editora Edusp. São Paulo, SP

\_\_\_\_\_, Milton. 2004b. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana nos países subdesenvolvidos*. 2<sup>a</sup> ed. Editora Edusp. São Paulo, SP.

SASSEN, Sáskia. 1991. *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press.

\_\_\_\_\_, Sáskia. 1998. *As Cidades na Economia Mundial*. Editora Studio Nobel. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Sáskia. 2004. Globalização da economia e das cidades. In SCHIFFER, S (org.) *Globalização e Estrutura e Urbana*. Ed. Hucitec e Fapesp. São Paulo, SP.

SCHIFFER, S. R. 2002. Economic Restructuring and Urban Segregation in São Paulo. In: PETER, M. KEMPEN, R. van. *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space*. Oxford Geographical and Environmental Studies Series. Londres.

SILVA, Adriana Maria Bernardes da. 2001. *A contemporaneidade de São Paulo: a produção e o novo uso do território brasileiro*. Tese de doutorado, FFLCH – USP. São Paulo, SP.

\_\_\_\_\_, Adriana Maria Bernardes da. 2005. As Grandes Empresas de Consultoria, a Produção de Informações e os Novos Círculos de Cooperação no Território Brasileiro. In: *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. São Paulo, SP.

SILVA, Adriana M. Bernardes da; MANZONI NETO, Alcides. 2008. O planejamento territorial no Brasil nos anos 1990: as ações das empresas globais de consultoria (o caso da Booz-Allen & Hamilton). In: *Geographia*, Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense, v. 10, n. 20. Rio de Janeiro, RJ.

\_\_\_\_\_, Adriana Maria Bernardes da. 2009. *Círculos globais de informação e planejamento territorial no Brasil contemporâneo*. Congresso da Associação de Estudos Latino-Americanos. Rio de Janeiro, RJ.

SOMBINI, Eduardo Augusto Wellendorf; SILVA, Adriana Maria Bernardes da. 2011. Modelos urbanos em transferência: a Aliança pelo Centro Histórico (São Paulo, Brasil) e a difusão internacional dos Business Improvement Districts. In: *Second International Conference of Young Urban Researchers*. Lisboa, Portugal.

SILVA, Adriana Maria Bernardes da; CASTILLO, Ricardo. 2001. Dinâmicas atuais da metrópole paulista: a promoção imobiliária para as empresas. In: *Boletim de Geografia*, ano 19. São Paulo, SP.

SORRE, M. 1984. *Geografia*. Editora Ática. São Paulo, SP.

SOUZA, Maria Adélia de. 1994. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. Editora Hucitec. São Paulo, SP.

TEIXEIRA, Sérgio Henrique de Oliveira; SILVA, Adriana Maria Bernardes. 2011. Os Usos da Informação Estratégica sobre o Território: A Empresa de Consultoria PricewaterhouseCoopers e o Planejamento Territorial. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 13, n. 2. Rio de Janeiro, RJ.

TOMELIN, Mário. 1988. *O quaternário: o seu espaço e poder*. Editora UNB. Brasília, DF.

VAINER, Carlos. 2007. Fragmentação e projeto nacional: desafios para o planejamento territorial. In: *Anais do XII Encontro da ANPUR*, maio de 2007, Belém, PA.

\_\_\_\_\_, Carlos. 2011. Cidade de exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro. In: *XIV Encontro Nacional da ANPUR*. Rio de Janeiro, RJ.

VERONEZI, Adriana B. 2004. *Sistema de certificação da qualidade de edifícios de escritórios no Brasil*. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica da USP. São Paulo, SP.

WEBER, Max. 2001. *A ética protestante e o espírito do capitalismo*; tradução de M. Irene de Q, F. Szmerecsányi, Tamás J. M. K. Szmerecsányi. São Paulo, SP.

WIGGINTON, M.; HARRIS, J. 2006. *Intelligent skins*. Editora Architectural Press. Oxford, Inglaterra.