

## A URBANIZAÇÃO RECENTE DE SÃO PAULO: ELEMENTOS PARA DISCUSSÃO DA CIDADE “MUNDIAL”

Sávio Augusto de Freitas Miele<sup>1</sup>

O propósito central deste texto é apresentar o que entendemos como um novo momento da urbanização da metrópole de São Paulo no contexto de passagem de uma economia industrial para uma economia terciária moderna, buscando compreender esta passagem como um movimento e um momento revelador do processo de (re)produção do espaço da metrópole paulistana hoje. Acreditamos que esse movimento é revelado, em parte, pelo movimento de expansão do centro econômico financeiro e de serviços da metrópole, a partir do centro de São Paulo em direção ao sudoeste/sul da cidade.

Neste contexto, analisamos um fragmento da metrópole de São Paulo, a avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, capaz de revelar elementos para a compreensão do processo de reprodução do espaço urbano em São Paulo no momento atual do desenvolvimento do capitalismo e do entendimento da cidade moderna mundializada. Ao refletirmos sobre a construção, concentração e funcionamento dos edifícios de escritórios e a expansão do setor terciário na metrópole, observamos que estes processos fundamentam-se na migração de capitais de um setor para outro da economia visando sua própria reprodução, ou seja, a importância do capital financeiro no mercado imobiliário e a conseqüente produção do espaço como possibilidade de reprodução do capital, sobretudo sua fração financeira.

Este processo nos coloca frente uma preocupação: o momento atual do processo de urbanização da metrópole paulistana e o conteúdo deste processo, que a partir do momento em que deixa de ser induzido pela industrialização e passa a ser o indutor das práticas do homem, torna-se um processo revelador da própria vida do homem na cidade como produtor de seu espaço. Em última análise, o processo de urbanização pode revelar, no plano espacial, as estratégias de reprodução do espaço, do capital e da vida na cidade.

Muitos autores, de diversas partes do mundo, têm se dedicado a refletir e analisar as transformações que têm ocorrido nas grandes metrópoles do mundo nos últimos trinta anos e, a partir dessas pesquisas o debate tem girado em torno do momento do capitalismo em que assistimos ao movimento de passagem de uma economia industrial para uma economia preponderantemente terciária de serviços modernos. Tal movimento, marcado por uma passagem do fordismo para a acumulação flexível, revelando o que conhecemos como reestruturação produtiva, nos coloca diante da instauração de uma nova fase da reprodução

---

<sup>1</sup> Mestrando no Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo  
E-mail: saviom@usp.br

do capitalismo em escala mundial e enfocando o papel central que é desempenhado pelas grandes metrópoles no sentido da centralização/coordenação do capital e a concentração, cada vez maior, de serviços altamente especializados (baseados na tecnologia da informação) instalados nos espaços metropolitanos.

Diante dessa complexa realidade e do importante papel desempenhado pelas metrópoles, parece haver, por parte dos estudiosos, uma necessidade de criar conceitos e noções que dêem conta de explicar esse processo. Assim, muitas expressões, como cosmópolis, technopolis, postmetropolis, metápolis, megacidade, metrópole pós-industrial, metrópole pós-fordista, metrópole pós-moderna, cidade global e cidade mundial, surgem como possibilidades de apreensão deste momento. MEYER et al., entendem que essas novas expressões são destinadas a nomear as organizações intra-urbanas, descrevendo as transformações físicas vividas pelas metrópoles no desenrolar do processo aqui em questão. Entretanto, fazem uma ressalva com relação aos termos cidade global e cidade mundial, afirmando que ambos “indicam apenas o papel da metrópole no interior da atual organização econômica e política na sua nova abrangência territorial”.<sup>2</sup>

Porém, ao nosso ver, o termo cidade mundial, além de estar relacionado ao papel estratégico que as metrópoles desempenham no mundo contemporâneo no plano espacial, como afirmado pelos autores, ele também refere-se ao processo de transformações “físicas” dessas cidades no movimento de passagem de uma dinâmica econômica para outra, ou seja, da economia industrial para economia terciária. Pois, estes dois momentos (o da materialização dessas transformações<sup>3</sup> nos espaços metropolitanos e a influência territorial das grandes metrópoles, articulando o local ao mundial) não se encontram separado e é na relação entre eles que se dá a realização do processo como um todo. A partir deste raciocínio, é que entendemos a noção de cidade mundial, uma noção aberta e capaz de exprimir, em parte, o momento atual de urbanização que vivemos na metrópole paulistana; não sem algumas ressalvas.

Em primeiro lugar, faz-se necessário a distinção existente entre globalização e mundialização. Vivemos um momento em que não só a economia se globaliza, mas os comportamentos, os valores, as ideologias se mundializam. Segundo CARLOS, o termo globalização revela apenas dimensão estritamente econômica dos processos ditos globais e o processo de mundialização refere-se aos comportamentos, aos valores, ao modo de vida, numa relação entre o local e o mundial. Em segundo lugar, é necessário apontar a visão

---

<sup>2</sup> Regina Maria Meyer, Marta Dora Grostein, Ciro Biderman, “São Paulo Metrópole”. São Paulo, Edusp / Imprensa Oficial, 2004. p. 18.

<sup>3</sup> Entendemos essas transformações como as transformações velozes percebidas no plano da paisagem urbana e vivida pelos habitantes de diferentes maneiras. A forma da cidade está em constante processo de mudança e esse fenômeno intenso atinge e ganha concretude na vida cotidiana, transformando radicalmente a prática sócio-espacial.

exclusivamente economicista existente na idéia de cidade global de Sassen<sup>4</sup>, na qual as metrópoles aparecem apenas como nós centrais de uma rede econômica financeira global e como os lugares de coordenação e centralização do capital mundial- processo esse comandado por Nova York, Londres e Tóquio. Em terceiro lugar, mesmo nos utilizando do termo cidade mundial para São Paulo é necessário compreender que o movimento em evidência neste texto não acontece sem rupturas, continuidades e descontinuidades e que é preciso estarmos atento para o fato das particularidades da urbanização desta metrópole. Não se pode esquecer que a cidade “mundial” realiza-se produzindo um espaço específico, especializado, tecnológico num determinado lugar da cidade, produzindo um novo espaço como condição para a realização das novas atividades econômicas.

É nesse sentido que em nosso trabalho de pesquisa analisamos, como afirmamos anteriormente o processo de instalação dos edifícios corporativos de escritórios na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini na zona sudoeste/sul da cidade de São Paulo. É frente ao contexto de transformações econômicas sociais e políticas que estudamos esse novo espaço, como um fragmento da metrópole capaz de nos possibilitar compreender São Paulo neste início de século, dado o seu dinamismo e importância no processo de urbanização da metrópole.

A Av. Berrini aparece neste contexto do processo de urbanização da cidade de São Paulo na década de 70 quando lá se materializam as estratégias de valorização do espaço urbano das empresas Bratke-Collet S/C Ltda, Braco S/C Ltda e F. Collet S/C Ltda, as quais se uniram para a realização do que Fujimoto chamou de “produção monopolista do espaço”.<sup>5</sup> Foram essas três empresas responsáveis pelo aparecimento dos primeiros prédios na região com uma arquitetura diferenciada da dos edifícios da avenida Paulista, que na época já se configurava espacialmente como o centro financeiro do país.

As estratégias de valorização da região possuem uma potência transformadora no processo de reprodução espacial na cidade de São Paulo. Essa “produção monopolista do espaço” tem como característica própria a imposição de uma ruptura histórica na reprodução espacial da cidade. E é nesse sentido de imposição, que a produção do espaço na Av. Berrini, do nosso ponto de vista, não vem da história, da história da cidade. Como muitos já afirmaram ela “nasce”<sup>6</sup>, “brota”<sup>7</sup> como se fosse fruto de um processo natural de desenvolvimento da cidade e se constituísse como uma outra cidade. Ao mesmo tempo em

---

<sup>4</sup> “A Cidade Global”. In: LAVINAS, Lena. “Reestruturação do espaço urbano no Brasil”. São Paulo, ANPUR/Hucitec, 1993 e “Cities in a world economy”. USA, Pine Forge Press, 1994.

<sup>5</sup> Nelson Akio Fujimoto, “A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração de terciário de gestão na cidade de São Paulo: O caso da avenida Eng. Luís Carlos Berrini.” Dissertação de Mestrado em Geografia Humana. FFLCH – USP, 1994.

<sup>6</sup> Referência a uma matéria da Revista *Veja São Paulo* de 13/09/1995 com o título de “Nasce outra Cidade”.

<sup>7</sup> Referência a uma matéria do jornal *Folha de São Paulo* de 08/02/1987 com o título de “Uma Paulista surge na zona sul de São Paulo”.

que a constituição da Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros são frutos de uma estratégia, de uma planificação racional e assim justaposta/imposta à reprodução da vida e da cidade, ela faz parte do movimento da reprodução das relações de produção no momento do capitalismo atual.

A avenida se constitui como um fragmento do eixo empresarial configurando-se, num primeiro momento, como o outro extremo do eixo de expansão que traz consigo uma possibilidade de desenvolvimento em direção ao sul da cidade. A Av. Berrini aparece como lugar possível para a construção e concentração de edifícios num momento em que imperava a escassez do solo urbano no centro da cidade, e o preço do m<sup>2</sup> estava muito alto na Av. Paulista, o que inviabilizava o projeto dos arquitetos Carlos Bratke e seu irmão Roberto Bratke de construir prédios voltados ao mercado de escritórios. Daí a busca das empresas em questão por terrenos baratos, zonas de bom sistema viário, fácil acesso, possibilidade de expansão, proximidade dos bairros residenciais da cidade, ausência de grandes construções na redondeza. Isso mostra a aposta em uma valorização imediata e futura.

Esse processo de construção-concentração de edifícios de escritórios, ligados ao que Carlos<sup>8</sup> chama de raridade do espaço, se realiza estrategicamente em uma área onde o espaço era abundante. Não no sentido de que não havia nada construído ali, mas a região se caracterizava, naquele momento, como um local de fácil incorporação de terrenos pelos seus baixos preços, pois localizam-se em áreas de várzea do rio Pinheiros. Estamos diante do fato de que o “adensamento da área construída nas áreas centrais da metrópole leva o capital a migrar de uma região para outra em busca de terrenos passíveis de incorporação com lucro”.<sup>9</sup>

O que ocorre é que no modo de produção capitalista o capital necessita estar no processo de circulação, ou seja, estar participando da cadeia produtiva. Ao nos referirmos a edifícios de escritórios, estamos frente a um grande investimento de capital imobilizado no solo urbano, digamos “fixo”, que não se sabe com precisão o tempo de retorno do investimento, além de que o capital é necessariamente circulante. Por isso o setor da construção, ligado aos produtos mais modernos, procurar com toda intensidade incorporar áreas a partir das quais o processo de construção não cesse, o tempo de rotação de capital seja o menor possível e a rentabilidade imediata seja garantida. É claro que estamos entendendo esse processo num contexto em que as transformações da economia e a reestruturação dos setores produtivos levam a dinamização máxima dos circuitos econômicos.

---

<sup>8</sup> Ana Fani Alessandri Carlos. “Espaço-Tempo na Metrópole”. Contexto, São Paulo, 2001.

<sup>9</sup>Idem. p. 90.

É importante assinalar que é no processo de implementação das estratégias e do plano para a incorporação e construção, que surge uma contradição crucial na reprodução capitalista: a propriedade privada do solo urbano, um dos pilares modo de produção capitalista, aparece como impeditiva para a reprodução ampliada do capital. Encontramos aqui, diante de uma contradição do espaço, ou seja, uma contradição existente no processo de produção social do espaço. E como isto se resolveu na região de estudo? Comprando de uma só vez os imóveis baratos que haviam no local, através de uma incorporadora de capital de Francisco Collet, primo de Carlos e Roberto Bratke, ou seja, por meio do mercado imobiliário. Na relação de compra e venda não há o fim da propriedade privada, há uma troca em que o comprador se torna proprietário, e de posse dos terrenos os incorporadores e as construtoras realizam seus mega-empreendimentos.

Essa busca de novos espaços para investimento na metrópole coloca a avenida em questão como um pólo dinamizador de uma região do eixo econômico-financeiro e de serviços, que como já dissemos anteriormente, começa a se desenvolver para a zona sul da cidade, criando uma centralidade que se distancia do centro e da Av. Paulista, isto é, encontrava-se espacialmente não contigua à área de concentração dos serviços modernos. O que exigiria num momento futuro uma articulação espacialmente concreta com este centro.

Neste processo de expansão do centro e da centralidade, tal região aparece como **produto** da raridade do espaço que vem ocorrendo nas áreas centrais e também **condição** deste, pois após o desenvolvimento e a consolidação da região Berrini / Marginal, o desenvolvimento do capitalismo contemporâneo na cidade de São Paulo encontra-se novamente frente a um processo de raridade do espaço. Para ser solucionada esta contradição no processo de produção espacial, a Operação Urbana Faria Lima foi realizada, criando uma ligação entre a região da antiga Av. Faria Lima com a região da Av. Berrini, abrindo caminho para a consolidação dos bairros Itaim e Vila Olímpia como centro de escritórios e acabando com o “vazio” existente no eixo de expansão da atividade terciária na metrópole. O que também provoca uma valorização nos imóveis da própria região da Berrini, haja vista que esta obra era esperada pelas empresas criadoras do “Centro Berrini” nos anos 70.

Como podemos observar, a região da Av. Berrini surge na cidade como um lugar destinado aos serviços terciários por meio de um projeto estratégico que favorece, num primeiro momento, estritamente o grupo que viabilizou seu aparecimento, por se tratar de um processo monopolista, como vimos anteriormente. Desta forma, o monopólio se realiza também na valorização, pois só as empresas envolvidas se beneficiaram. Esse é o primeiro momento da produção do espaço na Av. Berrini, ou seja, quando só a Bratke-Collet constrói os edifícios. Entretanto, o final dos anos 80 e início dos anos 90, marcam o começo de um

novo momento do processo de ocupação da avenida, em que teve início na região a construção de novos empreendimentos imobiliários, ou seja, houve a entrada de outros capitalistas do mercado imobiliário e da construção civil na área, concorrendo entre si e com poder econômico e político de concorrer com a Bratke-Collet, visando obter vantagens de valorização criadas por esta última.

Em nosso trabalho, caminhamos no sentido de compreender a Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros na sua relação com a expansão do centro de negócios da metrópole. A metrópole está em constante processo de transformação, porém essas mudanças não possuem a mesma intensidade em todos os lugares. Sendo assim, não são todos os espaços da metrópole que se transformam do mesmo modo e no mesmo tempo. Porém, procuramos não entender esses lugares isoladamente como se houvesse várias cidades dentro da cidade ou mesmo estudar a cidade como um conjunto de sistemas.

A partir deste entendimento nos encontramos diante da noção de totalidade. Seria a totalidade dada no fato? Seria determinada pela a análise que pretendemos realizar? Ou seria a totalidade uma síntese? Seria a totalidade reconstruída pelo pensamento? Entendemos que a totalidade não nos aparece como uma mera soma de fatos e processos, mas que vai sendo construída no desenrolar do processo de desvendamento da realidade por meio do movimento do pensamento. Nos propomos a entender a cidade em sua totalidade - uma totalidade dialética, móvel e aberta - e, assim, elencar os elementos que conduzam a uma análise que contemple os processos e os fenômenos e suas respectivas relações, os quais nos levam a um entendimento da realidade.

Desta forma, compreendemos que a totalidade não é dada no fato. Isso nos leva ao entendimento de que não nos parece possível alcançar uma compreensão do processo de reprodução espacial da Av. Berrini fechando-se estritamente a um possível estudo de caso.

É a partir deste entendimento teórico-metodológico que partimos da hipótese de que **a avenida Berrini nos aparece como um processo de produção de um espaço voltado para o setor terciário da economia, inserido num processo mais abrangente de reprodução ampliada do capital e de um processo de reprodução das relações sociais de produção no mundo contemporâneo.** Destarte, faz-se necessário, procurar compreender que tal avenida é um fragmento do eixo empresarial em expansão da cidade de São Paulo ao qual articula-se. Desta forma, podemos entender que o processo de produção do espaço na região de estudo está ligado ao **processo de reprodução espacial da metrópole paulistana.** Tanto a avenida quanto o referido eixo articulam-se com o modo de produção capitalista em sua fase atual. Por isso, estamos em todo momento da análise nos preocupando em construir relações entre a região estudada e o eixo empresarial.

### **O papel do Estado no contexto da produção do espaço na Av. Berrini**

Ao refletirmos sobre o papel do Estado, podemos aprofundar e discutir fundamentos importantes que atravessam o processo de reprodução do espaço no mundo moderno, tais como a economia que se realiza, em parte, politicamente e o espaço geográfico entendido pela ótica da economia política.

Do ponto de vista administrativo da cidade (de alçada da prefeitura do município), portanto no plano do político, as estratégias da Bratke-Collet materializaram-se na região da Av. Berrini por conta das futuras obras públicas que seriam realizadas e também pelo zoneamento da área escolhida pela empresa. O zoneamento é a expressão formal do gerenciamento do espaço urbano pelo Estado, que age por meio de políticas públicas urbanas para tornar o espaço da cidade mais funcional, tornando-o mais racional. No plano espacial, o zoneamento é a compartimentação do solo urbano no sentido de determinar o seu uso. Na Av. Berrini, o zoneamento<sup>10</sup> já permitia a construção em altura, mesmo sendo uma área majoritariamente residencial, pois é em sua maior parte Z3, zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média. Parte da região também possui zona de uso 2, que permite uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa e encontrava-se próxima às zonas de uso 6, predominantemente de uso industrial. É interessante observar que os terrenos nas zonas de uso permitem um rendimento 4 vezes maior aos das zonas de uso 2, o que favoreceu a empresa, porque não houve necessidade de mudança do zoneamento, evitando assim uma negociação direta com o Estado. É nesse sentido, que Carlos Bratke afirmou que nunca foi procurado por nenhum órgão público para saber quais eram os seus planos [na região].<sup>11</sup>

No caso específico do processo aqui em questão, o Estado surge com ações definidas quando realiza obras viárias de grandes proporções<sup>12</sup>, como a Operação Urbana Água Espriada, a Operação Urbana Faria Lima (obras que já estavam sendo esperadas desde a década de 70), a construção dos túneis Ayrton Senna, Tribunal de Justiça, Jânio Quadros e Sebastião Camargo (ambos sob o rio Pinheiros), com o discurso de melhoria do tráfego viário na cidade.

Um outro momento importante, em que o Estado aparece de forma crucial, é no processo de desocupação da área ocupada pela favela Jardim Edith no ano de 1995 como parte da Operação Urbana Água Espriada (hoje Av. Jornalista Roberto Marinho). No

---

<sup>10</sup> A classificação das áreas de zoneamento foi retirada de documentos da prefeitura de São Paulo contidos nos anexos da dissertação de mestrado de Nelson Akio Fujimoto, op.cit.

<sup>11</sup> Entrevista de Carlos Bratke à Revista *Veja* em 1985, in: Frúgoli Jr., op. cit. p. 182.

<sup>12</sup> Isso porque a região sudoeste é a região melhor servida pela malha viária da cidade. Segundo Raquel Rolnik (apud Frúgoli Jr. p.41) 85% do orçamento municipal destinado a investimentos foram concentrados, sobretudo, em obras viárias em áreas bastante valorizadas.

trabalho de Mariana Fix<sup>13</sup>, podemos entender como a iniciativa privada e o Estado (no caso a prefeitura) convergem seus interesses para a realização de um projeto que, relativo ao Estado aparece como uma obra viária necessária e para o grupo de empresários da região da Berrini, como uma possibilidade de valorização de seus empreendimentos já construídos e uma valorização futura que ocorreria na área, Isso traria mais investimentos e empresas para a região, através da remoção da favela. O grupo de empresários tinha como principais articuladores Roberto Bratke da Bratke-Collet, O World Trade Center, incluindo o Shopping D&D e o Hotel Meliá, a Biesp (Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo), Luís Eduardo Pinto Lima do Unibanco, Alcides Santos Diniz, representando a ASD Empreendimentos e o Centro Empresarial Nações Unidas.<sup>14</sup> Esse *poll* de empresários, nos dizeres de Frúgoli Jr. criaram a “Associação de Promoção Habitacional”, que com a legitimidade da prefeitura, segundo Mariana Fix, seria responsável por construir no Jardim Educandário (nas imediações da Rodovia Raposo Tavares) um conjunto habitacional, onde parte das famílias removidas da região iriam morar se assumissem um financiamento. Outros mecanismos também foram usados pela prefeitura para “convencer” os moradores a deixarem a área, como o pagamento de passagem para que moradores migrantes voltassem para a terra natal ou oferecer pagamento de quantias superiores às estipuladas legalmente para a remoção.

Sendo assim, observamos que os grupos privados da região constituem **alianças** políticas com o Estado a favor de seus interesses. Estamos aqui diante da dominação do espaço mediada pelo Estado, num processo em que o espaço torna-se estratégico como possibilidade de reprodução do capital (plano da acumulação ampliada); como possibilidade de manutenção das relações sociais capitalistas; como possibilidade de manutenção das estratégias do Estado (gestão política do espaço), que só se realizam enquanto relações sociais que se concretizam no espaço, impondo uma prática social reveladora de processos contraditórios. Ou seja, é necessário compreender que o espaço está inserido nas relações de produção capitalistas, como força produtiva capaz de realizar a acumulação de capital por meio de sua produção. Nesse sentido, vivemos um momento em que, cada vez mais, a primazia do econômico, típica do modo de produção capitalista, é sustentada pelo Estado, enquanto mantenedor do laço social.

Desta forma, entendemos que o processo de produção do espaço na região de estudo, ocorre através de uma articulação entre o Estado e grupos privados, que pela mediação do mercado imobiliário se unem para a realização no espaço do poder econômico e da dominação política. É neste movimento que percebemos que o setor imobiliário torna-

---

<sup>13</sup> Mariana Fix, “Parceiros da Exclusão”. São Paulo, Boitempo Editorial, 2001.

<sup>14</sup> Heitor Frúgoli Jr. “Centralidade em São Paulo”. São Paulo, Editora Cortez, Edusp, Fapesp, 2000. p. 206.



se fundamental para a acumulação. E nesta direção, aparece o entendimento da cidade moderna como lugar da realização do capital e de sua acumulação.

Enfim, a questão da circulação viária como problema fulcral da metrópole e o momento da constituição de uma tendência da supremacia do setor terciário na metrópole, evidenciando o surgimento de uma nova economia que necessita de um espaço novo e um lugar específico para se realizar, são condições para diretrizes que orientam / orientarão o processo de acumulação de capital, sua reprodução e sua realização através da produção do espaço da metrópole, revelando uma articulação entre o Estado e grupos ligados ao setor imobiliário.

### **Os edifícios inteligentes**

Outro elemento importante a ser mencionado, são os edifícios inteligentes. Nossas questões a respeito da construção-concentração-funcionamento dos edifícios voltados ao mercado de escritórios surgem, num primeiro momento, da observação da paisagem urbana que se materializa em todo o eixo de expansão, especificamente em sua região mais nova, onde percebemos uma intensa transformação da morfologia da cidade e onde é instaurado um aparato moderno de alta tecnologia.

Os edifícios de escritórios são construídos com a finalidade de instalar empresas ligadas ao setor moderno da economia. Esses edifícios são construídos por construtoras e incorporadoras contratadas, por exemplo, por fundos de pensão<sup>15</sup> que vêem nesse tipo de negócio possibilidade de aumentar seus rendimentos para o pagamento de aposentadoria privada a seus contribuintes (na verdade, como possibilidade de realização de seu capital). Prontos os edifícios, as salas e os conjuntos são vendidos aos “especuladores imobiliários” e demais interessados em comprar salas e alugá-las para empresas. As empresas alugam salas, conjuntos, andares inteiros, e as vezes mais de um andar, podendo chegar a ocupar todo um edifício.

Os prédios são dotados de certas características que fazem com que esse tipo de negócio torne-se tão lucrativo e interessante para todas as empresas envolvidas nesse processo. De início, deve-se atentar para o modo pelo qual o edifício é construído e no que ele favorece aos seus usuários.

Como são esses edifícios? São todos edifícios com ar-condicionado central, controle de segurança interna computadorizada, piso elevado removível, cada vez mais utilizam de novas técnicas para construção das fachadas e estruturas, as quais tendem ser mais econômicas e de menor tempo de instalação, estacionamentos amplos. Os andares em sua

---

<sup>15</sup> O edifício Plaza Centenário, por exemplo, foi construído pela PREVI - Fundo de Previdência dos funcionários e pensionistas do Banco do Brasil.

maioria são formados por dois conjuntos flexíveis que possibilitam que vários tipos de empresas possam se instalar ou mudar em pouco espaço de tempo. Os elevadores são de alta tecnologia, o que possibilita tranquilo e rápido acesso a todos andares do edifício com controle de velocidade. Os maiores edifícios possuem, nos acessos aos elevadores, catracas eletrônicas que identificam quem é o funcionário, em qual empresa trabalha, a hora de entrada e saída. Os visitantes também recebem crachas com tarja magnética e a hora de entrada e saída também são arquivadas nos computadores do prédio. Além do que, alguns prédios possuem helipontos.

Estamos diante do fato de que vivemos um momento no qual, do ponto de vista do capitalismo contemporâneo, em tempos de acumulação flexível, a redução do tempo de rotação de capitais exige uma maior velocidade e dinamismo tanto no sistema produtivo, quanto no sistema de circulação de capitais e mercadorias (para a circulação destas últimas existem as empresas de logísticas em transportes), tomando de assalto também o plano da gestão e coordenação do capital. Nesse sentido, a aliança entre tecnologia e informação é fundamental.

A automação predial aparece neste processo como uma **tecnologia** aliada à **informação** para que, nos edifícios de escritórios onde se localizam grandes conglomerados corporativos, as atividades desenvolvidas alcancem os resultados mais eficazes possíveis e que isso ocorra seguindo três premissas básicas: conforto, segurança e economia (esta última premissa é posta no mercado imobiliário como uma preocupação com a escassez dos recursos naturais e o meio ambiente. Assim, toda uma tecnologia é desenvolvida e implementada na busca de um gerenciamento eficaz do consumo desses recursos, neste caso a água e a energia elétrica). Esse sistema de automação predial, “trata-se, de maneira geral, de processos automáticos de supervisão e controle dos diversos sistemas prediais e serviços de forma integrada, tendo como suporte o computador”.<sup>16</sup>

Para que o edifício funcione de maneira a atender da melhor forma possível seus condôminos e visitantes são contratadas as administradoras de condomínio (Topázio, Miguel Coatti, Itambé, Hynes, Tishman Speyer, Jones Lang La Salle, por exemplo), que têm a função de contratar empresas que prestam serviços terceirizados de estacionamento, limpeza e segurança, otimizando assim, os custos do condomínio, pois o edifício deve ser entendido como uma empresa, afirma o gerente de condomínio de um dos edifícios visitados. Com relação aos estacionamentos é interessante ressaltar sua importância do ponto de vista da construção de tais prédios, os quais podem aparecer como fonte de negócios e de estratégia de venda, desde que sejam organizados para o aproveitamento total dos espaços, tenham medidas de segurança numa articulação entre funcionários e aparato

tecnológico, controle de acesso, conforto e comodidade, espaço para rápida entrada e saída de caminhões, além da contratação de empresas especializadas em vallet parking e gerenciamento de estacionamentos.

Nesse sentido, essas empresas têm o objetivo maior de fazer com que o edifício corporativo “funcione” oferecendo serviços especializados a condôminos de alto padrão que exigem agilidade, conforto, e segurança na prestação de serviços administrativos e na manutenção da infra-estrutura predial (dar conta da automatização do edifício) e oferecer ao investidor uma maior rentabilidade, procurando manter constante a alta taxa de ocupação e preços de locação competitivos no mercado, haja vista que as administradoras também coordenam as taxas de condomínio e aluguéis.

Hoje, essas empresas tornaram-se imperativas do ponto de vista da organização do trabalho e da oferta de serviços em edifícios comerciais modernos. Desta forma, cada empresa tenta se diferenciar da outra com relação aos seus serviços, pois são também consideradas atrativos positivos para as empresas no momento da escolha de qual edifício se instalar, o que leva as administradoras de condomínios a se preocuparem a todo momento com a revisão de seus “conceitos e práticas”. Do ponto de vista do mercado, seus serviços precisam estar alicerçados em segurança, comodidade e, principalmente, preço. O setor de administração predial movimenta hoje cerca de R\$ 8 bilhões ao ano no Brasil, com um destaque maior para a cidade de São Paulo.<sup>17</sup>

Atualmente, cresce o número de empresas de administração condominial, pois é de grande interesse para um condomínio possuir relação de trabalho e de contrato com apenas uma empresa e não com vários funcionários da segurança, limpeza, estacionamento. Além do que, essas empresas possuem em seus quadros um grande número de funcionários que podem, a qualquer momento, substituir os que tiveram impossibilidade de comparecer ao trabalho. Esse fato nos revela um direcionamento à dinamização e flexibilização do trabalho, no que se refere à terceirização dos serviços.

Muitas vezes, a mesma empresa administradora trabalha na organização de vários edifícios de escritórios, contratando geralmente as mesmas empresas de segurança, estacionamento e limpeza, otimizando desta forma os custos de manutenção e funcionamento dos condomínios. Isto pode ser observado quando da visita em prédios próximos uns dos outros em que as empresas terceirizadas são as mesmas. Só como exemplo, é interessante observar a presença da empresa de limpeza *Límpidus*, que só na Berrini é responsável pela limpeza das áreas comuns de mais de 70 prédios comerciais. A presença desta empresa na região da avenida também pôde ser observada em nosso

---

<sup>16</sup> Brenda Chaves Coelho Leite, “Análise do desempenho de edifícios de escritórios automatizados através da avaliação pós-ocupação”. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, São Paulo, 1997.

trabalho de campo, em que essa empresa de limpeza aparece de modo repetido em várias fichas de campo.

Um fato interessante a ser ressaltado é que as empresas administradoras de condomínio contratam funcionários com formação técnica e superior, com alto grau de qualificação para trabalhar nos edifícios. É perceptível uma mudança do perfil do funcionário desses prédios. O zelador deixa de ser reconhecido por esta designação e passa a ser chamado de gerente ou coordenador de condomínio. Não é raro encontrar-mos um grande número de recepcionistas bilingües para o atendimento à estrangeiros. Isto porque, a expansão do mercado imobiliário para edifícios corporativos de alto padrão provoca uma reorientação e profissionalização das empresas administradoras.

Com relação a esses edifícios de escritórios, podemos entender que no processo de sua construção, na região de estudo, é possível definir dois momentos diferenciados, porém articulados com relação ao desenvolvimento da engenharia civil e arquitetura e, com as disputas de mercado entre as empresas que atuam no mercado imobiliário da região, o que nos coloca diante de dois conjuntos de edifícios construídos na região de estudo.

Um primeiro conjunto é formado pelas primeiras edificações realizadas pela empresa Bratke-Collet. São edifícios que estrategicamente fizeram parte de um primeiro “lote” para uma possível valorização da região para este tipo de empreendimento. São edifícios menores e mais antigos (16 a 20 anos). Aqui estamos diante do que o mercado imobiliário chama de edifícios tipo “B” e “C”, os quais por serem mais antigos, são caracterizados assim por terem especificações técnicas que não atingem o que o mercado, hoje, chama de alto padrão.

O outro conjunto é composto pelos maiores e mais modernos edifícios de escritórios da região da Av. Berrini. São esses edifícios que, no nosso ponto de vista, caracterizam, de modo acentuado, a região como um lugar “moderno” e com uma arquitetura diferenciada dos demais “centros de negócios” da cidade – a região central e a avenida Paulista. São prédios construídos com a alta tecnologia da construção civil - os edifícios inteligentes marcados por tecnologias em automação predial. Esses são chamados pelo mercado de edifícios tipo “A” e “AA”. Alguns novos mega-empreendimentos dizem estar projetando os edifícios “triple A” (como é o caso do *Edifício VIVO* e do *Fundo de Investimento Imobiliário Água Branca* na Barra Funda).

Um edifício deste porte, de modo geral possui: fachada em granito ou revestimento metálico nas colunas de concreto, cortinas de vidros laminados reflexivos; paisagismo integrado; sistema de Tv interno e controle de acesso e presença; piso elevado removível

---

<sup>17</sup> Revista Infra, nº 46, novembro de 2003, p.37.

com espaço livre a baixo dele para instalar, substituir ou alterar cabos e dutos em qualquer ponto do escritório, inclusive fibra ótica; forro acústico de fibra mineral, modulado e removível; sistema de detecção de alarme de incêndio (os “sprinkers”); supervisão e automação predial integrando central de controles do sistema de ar-condicionado, elevadores, subestações elétricas, controle de demanda, estação de tratamento de água, sistema de detecção e alarme contra incêndio; ar-condicionado central com V.A.V., sistema que permite controlar o balanceamento e zoneamento de ar condicionado nos andares, garantindo não apenas mais conforto, mas também uma maior economia de energia (exemplo já citado anteriormente).

As empresas que alugam salas nesses edifícios são em sua maioria grandes multinacionais, bancos nacionais e estrangeiros, ou seja, grandes grupos de coordenação e gestão do capital e do setor financeiro da economia e ainda empresas ligadas aos serviços de: informática, telecomunicações, consultoria, propaganda e marketing, planos de saúde, seguradora, construção civil, transportes, exportação e importação, renomados escritórios de advocacia, turismo. Empresas alimentícias, farmacêuticas, de higiene, de energia elétrica, de combustíveis, grandes editoras, produtoras de cinema, gravadoras, imobiliárias, também estão instaladas nos edifícios da região. Nos edifícios mais antigos encontram-se diversas empresas de internet, de comércio exterior, de consultorias, profissionais liberais.

A título de exemplos especificamos abaixo dois tipos de escritórios, o primeiro mais simples, mais antigo, que se encaixaria no padrão “B” ou “C” e o segundo se encaixaria no padrão AA. O primeiro edifício possui 15 andares, mais 3 de cobertura, 4 conjuntos por andar com 170m<sup>2</sup> cada (o que nos indica uma lage de aproximadamente 500m<sup>2</sup>), 4 elevadores, o estacionamento é do condomínio (com uma parte térrea e outra subterrânea), limpeza e segurança são terceirizadas, estão instaladas lá 22 empresas (que não foi nos oferecido seus nomes), trabalham no edifício cerca de 1.200 pessoas, ocorrem em média 600 visitas/dia, e o número de funcionários é 13. Não há heliponto, a construtora foi a Bratke-Collet e o edifício possui 18 anos. O segundo edifício possui 25 andares (todos locados e tendo como locadores fundos de pensão), possui 10 elevadores, estacionamento terceirizado com 4 subsolos, limpeza e segurança também terceirizadas, em torno de 1.500 pessoas trabalham nas empresas instaladas no prédio, por volta de 1.000 pessoas trabalham no shopping center que existe no subsolo do prédio, ocorrem em média mais de 1.000 visitas/dia. Não foi nos dado a quantidade de empresas que lá estão instaladas, mas em sua maioria são multinacionais como Disney, Star Media, Blumberg. O edifício dispõe de serviço bilingüe, possui heliponto, tem sete anos e foi construído pela construtora OAS.

Novos edifícios de padrão tipo AA foram construídos na região nos últimos 2 anos. O *Edifício Bank Boston* inaugurado em 2002, abriga em sua totalidade setores do próprio banco em um prédio totalmente automatizado. O *Edifício VIVO*, inaugurado em 2003,

também possui alta tecnologia em automação predial. A novidade que este edifício traz para o mercado é o sistema *tilt-up*. “O processo foi concebido em estrutura de concreto pré-moldado tipo *tilt-up*, no próprio canteiro de obras, evitando transtornos com transporte e prazos das fábricas de pré-moldados convencionais... No sistema convencional, faz-se toda a estrutura de pilar de viga para se construir a laje, usando-a posteriormente, como suporte para o outro pavimento. Já com o uso do *tilt-up*, esses painéis de fachada têm função estrutural, o que elimina os pilares periféricos...”<sup>18</sup> É interessante observar o uso do próprio canteiro de obras para montar a parede de alvenaria, indicando a busca por uma maior flexibilidade, rapidez, pois segundo a mesma reportagem existe uma economia de seis meses na obra.

Ainda em construção podemos destacar o novo empreendimento da Bratke-Collet – *Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo* – que possuirá um centro de convenções e teatro para 200 pessoas. Outros dois empreendimentos de padrão tipo AA que estão sendo construídos são o *Edifício Plaza I* e o *Edifício Unibanco Berrini*.

Diante de todo esse processo, há que se ressaltar as diversas estratégias fundamentais para que a reprodução das relações capitalistas de produção se perpetuem. Milton Santos, em “Por uma economia política da cidade”, escreve que a análise de uma cidade supõe “que os fatores estratégicos sejam levados em conta, o que permite identificar melhor o lugar real que tem cada agente ou grupo de agentes, cada ação ou grupo de ações, no processo de desenvolvimento urbano, a cada momento da história”.<sup>19</sup> Neste sentido, já discutimos anteriormente, as estratégias utilizadas pela empresa Bratke Collet para o surgimento de um pólo dinâmico na cidade de São Paulo. Porém, o mercado imobiliário para edifícios de escritórios, o setor financeiro e o Estado devem estar contidos na análise, pois são hoje decisivos na produção do espaço na cidade de São Paulo.

O mercado imobiliário utiliza-se de táticas estratégicas das mais diversas no processo de incorporação, construção, venda e locação dos edifícios. Essas estratégias, as quais são muito bem estruturadas antes de chegarem ao mercado, nos indicam relações sociais que dão sustentação ao desenvolvimento deste tipo de projeto imobiliário. Há uma trama de relações não muito bem definida em que empresas são ao mesmo tempo incorporadoras, administradores, construtoras e outras vezes não. Isso vai depender do tipo de projeto que está por ser construído. Além do que, este mercado está articulado com o poder financeiro e político, nos evidenciando o que Lefebvre afirma ser o “urbanismo dos promotores de venda”, pois possuem poder para direcionar certas intervenções urbanas na cidade em seu favorecimento, ao mesmo tempo favorecem grandes conglomerados.

---

<sup>18</sup> Revista *Infra*, no 46, novembro de 2003, p. 22.

<sup>19</sup> Milton Santos, “Por uma Economia Política da Cidade”. São Paulo, Hucitec, 1994.

## A Av. Berrini no contexto de expansão do terciário moderno na metrópole

Apresentamos alguns dados do mercado imobiliário referentes à região da Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros e sua articulação/relação com outras regiões do eixo financeiro-econômico e de serviços da metrópole.

Verifica-se, por meio dos dados da tabela 1 uma evolução do estoque total do m<sup>2</sup> útil, do estoque de metragem de primeira linha, ou seja, edifícios “A” e “AA”, e os valores locativos, em dólares, praticados na locação de imóveis na região da Av. Berrini. No início dos anos 90, podemos observar que a região possuía 205.000 m<sup>2</sup> úteis de escritórios, sendo 25.000 m<sup>2</sup> úteis de escritórios em edifícios de primeira linha e US\$10,00 era o preço de locação praticado por m<sup>2</sup>. Após a construção dos maiores empreendimentos na região (meados dos anos 90), os estoques e os preços aumentaram respectivamente para: 550.000m<sup>2</sup> úteis, 230.000 m<sup>2</sup> existentes em edifícios de primeira linha<sup>20</sup> e US\$ 30,00 o m<sup>2</sup> para locação. Em 2002, a Berrini era a região com maior parcela de estoque de primeira linha da cidade.<sup>21</sup> A partir de 1995, a Berrini foi a região de maior concentração de edifícios construídos, atingindo a posição de terceiro maior pólo de escritórios de São Paulo (perdendo somente para o Centro e para a Paulista, regiões consolidadas há muito mais tempo) e primeira colocada em empreendimentos de alto padrão<sup>22</sup>.

**Tabela 1**

### A Berrini Ontem e Hoje

Estoques	Períodos	
	Início da década de 90	2000/2001
Estoque total da região (m <sup>2</sup> úteis)	205.000	550.000
Estoque de primeira linha (m <sup>2</sup> úteis)	25.000	230.000
Valores locativos praticados (m <sup>2</sup> em US\$)	10.00	30.00

Fonte: Jones Lang La Salle, in: Boletim Data Bolsa on line nº 25 junho de 2001

**Tabela 2**

### Estoques de Edifícios tipo AA - 2001

Regiões	m <sup>2</sup> úteis	% do total
Berrini	206.828	34,8
Marginal	151.504	25,49
Barra Funda	71.180	11,98
Faria Lima	37.604	6,33

Fonte: Jones Lang La Salle, 2001

<sup>20</sup> Este aumento do estoque de m<sup>2</sup> útil se deu, principalmente, pela construção de edifícios com lages de aproximadamente 1000 m<sup>2</sup>.

A tabela 2 mostra o estoque de edifícios AA em 2001 em São Paulo. A região da Av. Berrini aparece como sendo a região que possui a maior concentração de edifícios AA em São Paulo com 34,8% do total, o que corresponde a 206.828 m<sup>2</sup> úteis. A Marginal Pinheiros ocupa o segundo lugar com 25,49% e 151.504 m<sup>2</sup> úteis. Em terceiro lugar aparece a Barra Funda com 71.180 m<sup>2</sup> úteis e 11,98% do total de edifícios tipo AA em São Paulo. Esta região ocupa esta posição no ano de 2001 pelo fato da construção do *Fundo Imobiliário Água Branca*. A região da Faria Lima aparece com 6,33% do total e 37.604 m<sup>2</sup> úteis de edifícios de escritórios tipo AA na metrópole.

As regiões do Itaim e Vila Olímpia possuem um estoque total no final de terceiro trimestre de 2001, quase 800 mil m<sup>2</sup> úteis de escritórios (incluindo os padrões B e C).<sup>23</sup>

O segmento de alto padrão do mercado imobiliário teve um considerável aumento no biênio 2002/2003, quando foram entregues quase 160 mil m<sup>2</sup> úteis de área privativa, distribuídas entre vários empreendimentos situados em duas avenidas importantes do eixo em questão, A avenida Nova Faria Lima e a Juscelino Kubtscheck (JK)<sup>24</sup>. Entre 2002 e 2003 foram entregues, nesta região de expansão do eixo empresarial da metrópole, 9 edifícios de alto padrão e para 2004 a previsão é de mais 1 edifício. Frente a esse número de novos edifícios, a região da Faria Lima é a região com a maior quantidade de m<sup>2</sup> útil de edifícios AA da metrópole, ultrapassando a região da Berrini / Marginal do Rio Pinheiros. Com relação à Marginal do Rio Pinheiros, tem-se os seguintes dados a respeito do estoque total de escritórios em m<sup>2</sup> úteis e a população estimada de trabalhadores frente às regiões da Paulista, Jardins e Faria Lima:

**Tabela 3 – Estoque total de escritórios e população estimada de trabalhadores em algumas regiões de São Paulo – 2002**

Região	Estoque total de escritórios (m <sup>2</sup> úteis)	População estimada
Paulista	1.275.576	127 mil
Jardins	473.679	50mil
Faria Lima	397.320	40 mil
Marginal Pinheiros	495.948	50 mil

Fonte: Jones Lang La Salle, in: Boletim Data Bolsa on line, n<sup>o</sup> 28, 2002.

<sup>21</sup> Boletim Data Bolsa, n<sup>o</sup> 28, São Paulo, 2002.

<sup>22</sup> Boletim Data Bolsa, n<sup>o</sup> 27, São Paulo, out. 2001.

<sup>23</sup> Boletim Data Bolsa n<sup>o</sup> 28, São Paulo, 2002.

<sup>24</sup> Boletim Data Bolsa n<sup>o</sup> 28, São Paulo, 2002.



O estoque total de escritórios da região da Marginal do Rio Pinheiros é da ordem de 495.000 m<sup>2</sup> de área útil, o que revela uma estimativa de que aproximadamente 50.000 pessoas trabalham nos escritórios situados na região.<sup>25</sup>

Um elemento que necessita ser levado em consideração, do ponto de vista do mercado imobiliário para edifícios de escritórios, é a taxa de vacância, que revela a porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total. Nessa mesma direção, outra taxa importante é a taxa de absorção líquida que revela quantos m<sup>2</sup> úteis de escritórios em edifícios foram ocupadas por empresas. Ambas direcionam o mercado imobiliário com relação ao problema da ociosidade, ou seja, considerável quantidade de m<sup>2</sup> úteis vazios na metrópole.

Com relação à taxa de vacância em algumas regiões da cidade temos, de acordo com a tabela de número 4 que a região de maior índice é a Vila Olímpia, que apresentou 93% de seu estoque de edifícios AA vazios pelo fato de lançamentos muito recentes e encontra-se em concorrência direta com a Av. Faria Lima que teve um grande número de lançamentos entre os anos de 2002 e 2003, como apontado anteriormente. Segundo a Jones Lang La Salle, aproximadamente a metade do novo estoque classe AA de 2003 foi entregue na Faria Lima e Vila Olímpia<sup>26</sup>. Em segundo lugar, encontra-se a Faria Lima com 63% de taxa de vacância. A região da Barra Funda possui 60%, o que indica que a procura pelos escritórios do *Fundo de Investimento Imobiliário Água Branca* não tem sido muito significativa, pois a localização para o setor moderno da economia que ocupa esses prédios é fundamental e a maior procura é pela região de expansão do eixo empresarial da metrópole. A região da Berrini aparece com 10% de taxa de vacância.

**Tabela 4- Taxa de vacância por região-2003**

Região	Taxa em %
Centro	0%
Paulista	29%
Jardins	0%
Faria Lima	63%
Itaim	45%
Vila Olímpia	93%
Berrini	10%
Verbo Divino	4%
Marginal	6%
Barra Funda	60%

Fonte: Perfil Imobiliário-SP/2003

<sup>25</sup> Boletim Data Bolsa, n<sup>o</sup> 28, São Paulo, 2002.

<sup>26</sup> Perfil Imobiliário SP/2003, Jones Lang La Salle.

Em termos de taxa vacância geral a média ponderada da cidade de São Paulo registrou um crescimento de 8,27% em 2003 e atingiu 30,27% para produtos de classe AA.<sup>27</sup>

Ainda em relação aos edifícios tipo AA, levando em consideração a metrópole, tem-se em 2003 um estoque total de 794.000 m<sup>2</sup>, uma absorção líquida de 58 mil m<sup>2</sup> úteis, e o valor de locação em Reais foi de 55,00 o m<sup>2</sup> útil.<sup>28</sup>

Verifica-se que a Berrini ainda possui um estoque superior a 350 mil m<sup>2</sup> de terrenos potencialmente incorporáveis. O mapa de uso do solo da região (2004), nos revela os terrenos que ainda não possuem prédios de escritórios construídos e que são passíveis de incorporação. Ao analisarmos o mapa e utilizando os dados recolhidos em campo acerca do uso do solo, podemos perceber que o processo de reprodução do espaço urbano na região se dá através da compra e venda de imóveis antigos da região. Podemos afirmar que o que pode ser incorporado são pequenas e simples residências, em sua maior parte geminadas, pequeno comércio e serviços diversificados<sup>29</sup>, que são pequenos bares e restaurantes, gráficas, padarias, consultórios, oficinas, pequenas lojas, instituições diversificadas como às relacionadas à educação, saúde, lazer, cultura, religião, comunicação. Além de terrenos que possuem pequenas indústrias. Outro tipo de uso que se pratica na região, e está apontado no mapa, é a existência de estacionamentos que são construídos em grandes parcelas do solo que futuramente servirão para a construção de prédios. No mapa, os estacionamentos que não estão hachurados podem não ter sido terrenos comprados por nenhum empreendedor. Os estacionamentos, na maioria das vezes são contratos de uso por tempo determinado, ou seja, ficam instalados em tal terreno até seja, para o proprietário da terra, um momento oportuno de venda ou construção, assim aguarda uma valorização ainda maior do imóvel. Por se tratar de área mista há edifícios residenciais que restringem a ação dos incorporadores. A maior parte de terrenos incorporáveis estão na área de zoneamento Z3 e Z4, que permitem a construção de edifícios. O que é interessante notar é que a favela que existe no cruzamento da Av. Berrini com a Av. Água Espraiada não aparece indicada como possível área de incorporação.

### **Novas estratégias de produção do espaço: a mediação do mercado imobiliário**

Para iniciar esta discussão faz-se necessário apontar a estratégia da empresa Braco S/C Ltda, que foi a empresa criada como incorporadora de capitais para a realização do projeto das empresas. A tática utilizada por essa empresa no começo de sua atuação, se aproxima dos fundos imobiliários de investimento. “Na primeira etapa, a Braco estabelecia

---

<sup>27</sup> Perfil Imobiliário SP/2003, Jones Lang La Salle.

<sup>28</sup> Perfil Imobiliário SP/2003, Jones Lang La Salle.

<sup>29</sup> É importante lembrar que esses pequenos comércios e serviços estão, em sua maior parte, instalados em imóveis que antigamente se destinavam à residências.

com um único agente ou com um grupo desses um contato através do qual ela ficava com o compromisso de entregar o edifício construído em um certo período, retornando para esse agente ou grupo 25% da área total construída em troca do capital investido na compra do terreno. Na segunda etapa, a Braco, com outros capitalistas, negociava os 75% restantes do edifício”.<sup>30</sup> De cada incorporação eram vendidas cotas, que posteriormente eram revertidas aos investidores na forma de aluguéis. “Saíamos de pastinha na mão, visitando os amigos e convencendo-os a aplicarem o dinheiro no nosso projeto. Falamos com mais de 200 pessoas e tomei muito chá de cadeira até que conseguimos construir o primeiro prédio comercial”.<sup>31</sup>

Com relação ao mercado imobiliário, faz-se necessário apontar duas táticas realizadas por este setor para a concretização de estratégias no sentido da realização do produto imobiliário no mercado, o que leva à realização do capital. Uma, mais ligada ao uso do marketing (entendido aqui como tática), praticada pela Cyrella no sentido de atrair investidores e especuladores do mercado de locação. Para convencer esses investidores a comprarem apartamento tipo flat do *The Must* e escritórios do *Imperial Berrini*, a empresa decidiu assegurar desde o início o aluguel dos dois edifícios, ou seja, o comprador paga o imóvel à vista e a partir do primeiro mês de pagamento, recebe da construtora o equivalente a 0,8% do valor do imóvel. “Criamos o ‘inquilino virtual’; o cliente recebe o aluguel antes do imóvel estar pronto”, afirma Rogério Santos, gerente da Cyrella.

Outra tática são os chamados **Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)**<sup>32</sup>. Os Fundos de Investimento Imobiliários entendidos aqui como possibilidade de realização estratégia para a reprodução do capital são, do ponto de vista dos empreendedores imobiliários e investidores desse mercado, uma modalidade de investimento que combina a **solidez** do mercado imobiliário com a **agilidade e liquidez** do mercado financeiro. Traz a **mobildade** das transações financeiras ao investimento imobiliário. Estes fundos funcionam nos moldes dos “Real Estate Investment Trust” americanos.

Desta forma, os fundos de investimentos imobiliários aparecem como um instrumento do mercado de capitais desenvolvido para integrar o mercado **imobiliário** ao mercado de valores **mobiliários**, tornando-se um investimento que transforma um ativo imobiliário em financeiro por meio de administração realizada por instituições financeiras. Os bens de imóveis de um fundo são de propriedade de sua administradora. As frações ideais desse patrimônio são representadas por cotas, que se constituem valores mobiliários negociáveis no mercado. O investidor adquire cotas que variam de R\$ 5 mil a R\$ 70 mil,

---

<sup>30</sup> Fujimoto, op. cit. p. 59.

<sup>31</sup> Entrevista de Carlos Bratke ao Diário Popular, São Paulo, 28/01/1990, citado por Frúgoli Jr. op. cit. p. 182.

<sup>32</sup> Todas essas informações foram retiradas de sites de algumas administradoras financeiras e de sites de grandes empreendimentos imobiliários que oferecem este tipo de investimento.

sendo que a renda/rendimento fica em torno de 1,25% ao mês, que é geralmente depositada automaticamente na conta-corrente do investidor. Sobre o rendimento é cobrada uma taxa de administração que faz com que o rendimento líquido gire por volta de 0,98%. O investidor compra cotas de um determinado imóvel que está ou será alugado ou vendido, obtendo o rendimento mensal dessa locação sem nenhuma preocupação com sua administração, a qual fica sob responsabilidade das empresas especializadas. Trata-se de grandes empreendimentos com inquilinos garantidos e que não estão localizados em qualquer lugar da cidade. Num primeiro momento, essas cotas eram adquiridas apenas por grandes investidores e a partir dos anos 2000/2001 passaram a ser compradas por pequenos e médios investidores. Essas cotas possuem uma maior liquidez, pois são mais fáceis de serem vendidas do que um imóvel. Se o proprietário quiser vender no futuro, uma ou mais cotas, não precisa de escrituras, nem pagar impostos de transmissão ou custas de cartório. Vende-se cotas como se estivesse executando uma simples operação de transferência de valores.

No Brasil, encontram-se registrados 62 fundos de investimentos imobiliários na Comissão de Valores Imobiliários (CVI), localizada na cidade de São Paulo. Esses fundos imobiliários são regulamentados e fiscalizados por esta mesma comissão por meio da lei nº 8.668/93. Estes fundos representam um patrimônio de R\$ 2 milhões.

Esta forma de investimento, que combina segurança e rentabilidade imediata, nada mais nos revela que o capital é necessariamente circulante. E isso não é pouco. Assistimos neste momento do desenvolvimento do capitalismo contemporâneo a uma primazia do plano econômico, dirigido pelo capital financeiro. O sistema financeiro – o capital financeiro – se coloca como uma potência de forças que tende a gerenciar toda a economia, externamente ao circuito da produção, dando aos que controlam estas correntes de investimentos uma posição estratégica na sociedade capitalista.<sup>33</sup> O que percebemos é que o sistema financeiro guarda uma acelerada mobilidade e rentabilidade, trazendo ao mesmo tempo uma vulnerabilidade intensa, riscos de perdas e desvalorizações. Estamos frente a possibilidade do processo de acumulação se realizar com mais rapidez, fluidez e com altíssima rentabilidade num sistema que se encontra fragmentado, descentralizado, ao mesmo tempo que possui uma centralização para que haja a conversão de dinheiro em capital e para a realização da acumulação. O que vai garantir essa centralização são as taxas de juros fixadas pelo Estado, que entra no processo como regulador.

É neste contexto de procura de mobilidade, rentabilidade, valorização e segurança em investimentos que surgem os fundos de investimentos imobiliários. Primeiramente, para compreendermos o que ocorre, é importante salientar que, em certo ponto, imobilizar capital

é sinônimo de desvalorização do ponto de vista de empresas, especuladores e grandes investidores, pois enfrentam as circunstâncias de flexibilização econômica dada pelo processo de financeirização da economia. Por isso, assistimos à grande busca, principalmente por parte de grandes corporações multinacionais, por escritórios alugados, ou seja, trata-se de uma fuga da desvalorização, de imobilizar capital em construção. Por isso, é interessante e vantajoso para os capitalistas que sejam proprietários do capital fixado, imobilizado na terra. Porém, esta situação não se dá sem conflitos entre as partes, pois há uma porção do capital que está imobilizada num lugar, podendo sofrer tanto valorizações como desvalorizações e uma outra que se encontra livre para mover-se, aproveitando plenamente sua mobilidade potencial.<sup>34</sup> Mas, para resolver este conflito somente a intensificação da construção de edifícios para escritórios para locação não supera a contradição instaurada. É necessário construir mais, porém a mobilidade de capital e sua rentabilidade faz-se imperativo. É nesse sentido que surge a possibilidade da união do mercado imobiliário com o capital financeiro, não esquecendo a presença da indústria da construção civil, garantindo um investimento seguro e a continuidade do processo de reprodução do capital para investidores.

Todo esse processo ganha concretude e materialidade no espaço da metrópole e este vai sendo (re)produzido no sentido de permitir a acumulação e a reprodução do capital. A constituição deste tipo de fundo de investimento nos revela a participação mais intensa do papel do capital financeiro na produção de novos espaços na metrópole.

Estamos aqui, diante de uma nova maneira de manifestação da propriedade privada na cidade, intrinsecamente ligada às questões da mobilidade do capital e da rentabilidade imediata e segura. É justamente para garantir a mobilidade do capital para o mercado imobiliário e assegurar a rentabilidade para os investidores que esse constante movimento de formação da propriedade privada ganha existência. **A própria propriedade da terra se flexibiliza, ainda que não perdendo seu conteúdo de ser propriedade.**

Todos esses serviços e formas de investimentos apontados aqui, nos revelam que a reprodução capitalista se realiza hoje na metrópole produzindo um espaço altamente especializado, tecnicizado, que garanta a mobilidade de fluxos materiais e imateriais, que aparece enquanto produção do “moderno”, uma condição para o avanço e desenvolvimento do modo de produção capitalista que se constitui enquanto totalidade mundial.

Além da mobilidade, o momento em que vivemos exige flexibilidade. Harvey já nos apontou, em seu livro “Condição Pós-Moderna”, a passagem do fordismo para o regime de acumulação flexível no processo industrial nos anos 70. Esse movimento de passagem nos

---

<sup>33</sup> David Harvey. “Los límites del capitalismo y la teoría marxista.” México, Fondo de Cultura Económica, 1990.

revela um momento através do qual podemos perceber as continuidades e descontinuidades, as contradições que se deslocam e que surgem e o que aparece como tendência. Como já afirmamos anteriormente, vivemos uma passagem de economia industrial para uma economia terciária moderna que também exige flexibilidade - uma tendência que vem se realizando pela mediação do mercado imobiliário através de seus produtos mais diversificados que se encontram no mercado.

Na esteira da construção dos edifícios para escritórios aparecem os empreendimentos hoteleiros na região de estudo. Os hotéis e flats possuem serviços voltados ao atendimento à executivos, e todos os serviços prestados são de nível internacional.

São redes de hotéis localizados em grandes cidades e voltados para o segmento *business*. Esse tipo característico de hotel possui infra-estrutura para quem viaja à negócios, conexão de fax e modem nos apartamentos e espaços para reuniões. Oferecem também restaurantes e ambientes para lazer. O valor das diárias variam de R\$ 250,00 a R\$ 12.000,00. Os hotéis mais novos e modernos da região da Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros foram lançados em 2002. O Hyatt (foto 31) é o maior hotel do segmento 5 estrelas da cidade de São Paulo, possui 22 andares, 470 quartos, as diárias variam de R\$ 500,00 a R\$ 7.200,00 e custou US\$ 100 milhões. O Novo Hilton São Paulo (foto 32), localizado no CENU (Complexo Empresarial Nações Unidas), possui 485 quartos, 27 andares, diárias que variam de R\$ 399 a R\$ 12.000, custou US\$ 90 milhões e possui ligação subterrânea com o Gran Meliá Hotel e com o D&D Shopping, ambos localizados nas proximidades.

Os flats já oferecem dois tipos de serviços. Neles é possível hospedar-se por um certo tempo ou residir nos apartamentos. A diária em um flat varia de R\$ 200,00 a R\$ 250,00 e o aluguel de um apartamento está em torno de R\$ 1.200,00 por mês.<sup>35</sup>

O mercado de locação de flats opera, de modo geral, de três formas no mercado imobiliário: em grupos formados por investidores, os chamados *polls*; a locação por meio de imobiliárias; e a locação diretamente nos edifícios com apartamentos tipo flat ou diretamente com o proprietário.

Os apartamentos que são utilizados para estadia (diárias tipo hotel) encontram-se num *poll*, ou seja, são administrados por empresas que se destinam a administrar e controlar os serviços de locação, divulgação, revisão, manutenção, decoração. Além desses serviços, tais empresas administradoras contratam os serviços terceirizados de segurança, limpeza e zeladoria de empresas especializadas. Participando destes grupos, os investidores passam a ter uma receita mensal variável, porém garantida, pois o rendimento

---

<sup>34</sup> Idem. p. 398.

é sempre dividido pelos proprietários participantes do *poll*, mesmo se alguns apartamentos ficaram, por um período, desocupados. Para os investidores, este sistema de administração do apartamento tipo flat significa uma diminuição dos riscos de perdas com desocupação ou de inadimplência.

O que podemos observar é que estamos diante de novas centralidades e espacialidades na metrópole paulista, em que os “edifícios inteligentes” marcados por uma altíssima tecnologia, a indústria da construção civil, o mercado imobiliário, as empresas do setor terciário da economia são elementos distintos, porém articulados em sua complexidade conflituosa e contraditória, que indicam a flexibilidade imposta pelos novos padrões de acumulação a partir de estratégias ligadas ao processo de reprodução do espaço, produzindo o que chamamos aqui de uma **espacialização da especialização**, que não se expressa somente na avenida em questão, mas em todo eixo empresarial de São Paulo com um importante papel do Estado. É através deste conjunto que a idéia de “moderno” é posta. O “moderno” realiza-se / concretiza-se contraditoriamente, por meio de descompassos e expressando tensões, rupturas, continuidades e descontinuidades. A discussão do moderno se realiza, num primeiro plano, como aquilo que aparece. Não são todas as facetas do moderno que serão aqui trabalhadas.

Pensar a respeito da espacialização é nos colocar diante de um processo que ocorre materialmente no espaço, retomando assim a produção social deste espaço e o que ela significa. É nos colocarmos diante da divisão socioespacial e técnica do trabalho num contexto em que está ocorrendo uma transformação nos moldes de acumulação capitalista. O que provoca transformações no processo de constituição do espaço urbano. Esses novos moldes de acumulação nos coloca diante de desafios para pensar a respeito de um espaço cada vez mais modificado, que caminha na direção de atender a especialização das funções, do mercado e da própria divisão socioespacial do trabalho. Num primeiro momento, refletir sobre a espacialização nos coloca diante da localização espacial e posteriormente do conteúdo do processo. Desta forma, “...a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares...”<sup>36</sup> Porém, ao pensarmos nas atividades que estão em questão – atividades modernas do terceiro setor da economia –, elas tem que ocorrer num determinado lugar da cidade o que requer um outro espaço para a acumulação.<sup>37</sup> Por isso afirmarmos que existe uma espacialização da especialização: é o escritório que sai da planta da fábrica e vai para os grandes edifícios, é diminuição do chão de fábrica, é a especialização da divisão socioespacial e técnica do trabalho (ganhando novos contornos) e do conhecimento. É a adequação, produção e especialização de espaços da cidade para o desenvolvimento do

---

<sup>35</sup> Dados colhidos em visita à flats durante realização de trabalho de campo.

<sup>36</sup> Carlos, 1994, op. cit., pp. 86-87

capitalismo moderno. Estamos frente à importância estratégica que o espaço possui nos dias atuais. Em sua obra “A Re-produção das relações de produção”, Henri Lefebvre, discutindo as contradições resolvidas e não resolvidas no movimento de desenvolvimento do modo de produção capitalista, afirma que o capitalismo conseguiu atenuar sem resolver suas contradições internas, o que possibilitou a superação de suas crises e o seu crescimento no século XX. Seguindo este raciocínio o autor se coloca a questão de como o capitalismo se desenvolve superando essas crises e sua resposta é: “ocupando o espaço, produzindo um espaço”.<sup>38</sup>

Todo esse processo posto em discussão neste trabalho, nos aponta o entendimento de que a reprodução do capital industrial não é mais a principal fonte da valorização do capital e sim a reprodução do capital financeiro. Diante desse fato, o espaço da cidade de São Paulo (especialmente o da expansão do eixo) vem se tornando mercadoria para a realização de super-lucros do capital financeiro, no sentido da construção de um espaço mundializado. Entendemos que a produção e reprodução do espaço urbano na região sudoeste/sul de São Paulo se faz em direção à construção de uma cidade capitalista mundializada e conectada às redes de fluxos e de informações globais. No limite último, ela se constrói como uma cidade moderna com seus centros de escritórios, centros de lazer, entretenimento e cultura, os quais trazem para a metrópole uma nova morfologia urbana, uma nova prática socioespacial e uma nova relação espaço-tempo. A cidade passa ser permeada por novas estratégias e pelo planejamento racional. A urbanidade, que vem se constituindo na cidade mundial, é cada vez mais marcada por um elemento definidor que é a mundialidade. A metrópole de São Paulo vem afirmando sua primazia como centro de poder e gestão do capital industrial e financeiro, além de possuir toda uma gama de atividades relacionadas ao terceiro setor da economia. A maior parte destes serviços se baseia em uma rede de comunicação e informação caracterizada como fluxos imateriais, atividades imateriais que produzem idéias, aconselhamentos, pareceres... Enfim, um conjunto de atividades que se utiliza de conhecimento para finalidade práticas.

Estamos diante de uma contradição entre o que Lefebvre chama de ordem próxima e ordem distante. Para o autor “a contradição torna-se mais precisa quando a ordem longínqua, a ordem das relações sociais, das relações de produção à escala global e, portanto, da sua reprodução, invade brutalmente as relações próximas (a vizinhança, a natureza da cidade, da região, das comunidades locais, etc.)”<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> Carlos, 2001, op. cit.

<sup>38</sup> Henri Lefebvre. “A Re-produção das relações de produção”. Protugal, Publicações Escorpião, 1973, p.21

<sup>39</sup> Henri Lefebvre, op.cit., p.19



Este estudo tem a possibilidade de questionar o sentido de cidade que se produz hoje em São Paulo e abre uma possibilidade de um projeto permeado por utopias que pode ser buscado pela sociedade. Nesse sentido para pensar a cidade do início do século XXI, devemos tecer uma análise crítica, contundente e contrária à construção de uma cidade que se refaz pela e para a troca, no bojo de um planejamento que se insere numa visão racionalizante, visando o lucro, pois a cidade não deve ser entendida como uma empresa e não necessita de administradores.

## REFERÊNCIAS

- CALADO, L. R.; GIOTTO, R. M.; SECURATO, J. R. Um Estudo Atual sobre Fundos de Investimentos Imobiliários. In: Anais da V SemeAd. São Paulo, FEA-USP, 2001.
- CARLOS, A. F. A. *Espaço-Tempo na Metrópole*. São Paulo, Contexto, 2001.
- \_\_\_\_\_. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U. (orgs.), *Geografias de São Paulo. A metrópole so século XXI*. São Paulo, Contexto, 2004. pp. 51-83.
- CHESNAIS, F. *Introdução Geral*. In: CHESNAIS, F. (org.), *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã, 1999, pp. 11-33
- FRÚGOLI, H. *Centralidade em São Paulo*. São Paulo, Editora Cortez, Edusp/Fapesp, 2000.
- FUJIMOTO, N. A. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração de terciário de gestão na cidade de São Paulo: O caso da avenida Eng. Luís Carlos Berrini*. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana. FFLCH – USP, 1994.
- GUTTMANN, R. *As mutações do Capital Financeiro*. In: CHESNAIS, F. (org.), *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã, 1999, pp.61-96.
- HARVEY, D. *Los Límites del capitalismo e y la teoría marxista*. México, Fondo de Cultura Económica, 1990.
- \_\_\_\_\_. *O fordismo (cap.8) e Do fordismo à acumulação flexível (cap.9)*. In: *Condição Pós-moderna*. São Paulo, Edições Loyola, 1992.
- LEFEBVRE, H. *A Noção de Totalidade nas Ciências Sociais*. In: Cahiers Internationaux de Sociologie, vol XVIII. jan-jun. Paris, PUF, 1955. (tradução sem data).
- \_\_\_\_\_. *A Re-produção das Relações de Produção*. Publicações Escorpião, Porto, Portugal, 1973.
- \_\_\_\_\_. *De l'Etat, Tomo III*, Capítulos I a V. Tradução Coletiva do Grupo de Estudos Teórico-Metodológicos sobre a Cidade e o Urbano. São Paulo, LABUR-USP, 2003.
- LENCIONI, S. *Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada*. In: SOUZA, M. A. A. et al (orgs.), *Território – Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996, pp.198-210.
- \_\_\_\_\_. *Cisão Territorial da Indústria e Integração Regional no Estado de São Paulo*. In: GONÇALVES, M. F. et al (orgs.), *Regiões e Cidades, Cidades nas Regiões. O desafio urbano-regional*. São Paulo, Editora da Unesp/ANPUR, 2003, pp. 465-475.
- MEYER, R. M. P. et alli. *São Paulo Metrópole*. São Paulo, Edusp/Imprensa Oficial, 2004.
- MIELE, S. A. F. *Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini: a produção do “moderno”*. Trabalho de Graduação Individual, Departamento Geografia, FFLCH-USP, 2004 (mimeo).
- SANTOS, Milton. *Metrópole Corporativa Fragmentada: O caso de São Paulo*. São Paulo, Nobel, 1990.
- \_\_\_\_\_. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo, Editora Hucitec, 1994.
- SASSEN, Saskia. *A Cidade Global*. In: *Reestruturação do Espaço Urbano no Brasil*. São Paulo, ANPUR/Hucitec, 1993.

SOJA, E. *PostMetropolis*. Editora Backwell, EUA, 2000.