

/DINÂMICAS ATUAIS DA METRÓPOLE PAULISTA: A PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA PARA EMPRESAS

ADRIANA BERNARDES¹
RICARDO CASTILLO²

RESUMO: O atual processo de metropolização de São Paulo, fundado na produção de informações, afirma-se através da densificação do meio técnico-científico-informacional. Ampliam-se as fragmentações socioterritórias como consequência de São Paulo ser, hoje, uma metrópole ainda mais corporativa. Para examinarmos essa nova situação geográfica elegemos, no presente artigo, a análise da promoção imobiliária para empresas.

PALAVRAS-CHAVE: metrópoles, promoção imobiliária, grandes empresas, fragmentação.

CURRENT DYNAMICS IN METROPOLITAN SÃO PAULO: THE REAL-ESTATE PROMOTION TOWARDS FIRMS".

ABSTRACT: The present process of metropolization of São Paulo affirms itself through the densification of the technical-scientific-informational environment. In this context, socio-territorial fragmentation is increased as a result of the fact that São Paulo is, today, an even more corporative metropolis. To approach this new geographical situation, we've chosen for this article the analysis of the real-estate promotion for firms.

KEYWORDS: Metropolis - real-estate promotion - large firms - fragmentation

APRESENTAÇÃO

A metropolização, processo global, não está isenta da influência de cada formação socioespacial da qual faz parte, e a qual ajuda a estruturar. Assim, a especificidade de um país subdesenvolvido imprime suas marcas e características às suas cidades e, muito particularmente, às suas grandes metrópoles, tais como Caracas, Buenos Aires, Cidade do México, Rio de Janeiro ou São Paulo. Tais características dependem do grau de aprofundamento da divisão social e territorial do trabalho, da integração do território nacional, de suas redes internas de fluxos materiais e imateriais, de seu papel no processo de globalização seletiva da economia. É exatamente este encontro, no lugar metropolitano, das especificidades e dos interesses locais (estes últimos também contraditórios), de um lado, e do jogo de interesses da economia globalizada, de outro, que torna única cada metrópole e, ao mesmo tempo, a integra neste ou naquele subgrupo, em função de traços comuns que compartilha. De um modo ainda mais abstrato, pode-se identificar uma rede mundial de metrópoles, verdadeiros lugares privilegiados do intercâmbio, de mercadorias, informações, dinheiro, conhecimento, pessoas.

¹ Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana - Departamento de Geografia - Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas - Universidade de São Paulo. Colabora em pesquisas desenvolvidas no Laboratório de Geografia Política e Planejamento Territorial e Ambiental (Laboplan) deste mesmo departamento.

² Professor Doutor do Instituto de Geociências da Universidade de Campinas e pesquisador do CNPq.

Qualquer que seja a descrição e a interpretação do que se passa no lugar metropolitano, estes níveis de apreensão, do mais abstrato ao mais concreto, merecem consideração.

A metrópole paulista não é um lugar especializado, mas um lugar complexo, composto por múltiplos sub-espços especializados. O lugar especializado exige infraestrutura precisa; o lugar complexo agrega à polifuncionalidade (J-E SÁNCHEZ, 1991) uma variedade de sub-espços especializados. Segundo M. SANTOS (1994a:19), "um dado comum às metrópoles mundiais do Terceiro Mundo vem, entretanto, do fato de que, inseridas em uma divisão internacional do trabalho exigente de fluidez, a divisão territorial do trabalho própria a cada país conhece limitações. As restrições existentes a uma mobilidade dos fatores mais completa tende a reforçar a posição de certas regiões e de certos lugares".

São Paulo é uma cidade crítica, onde a crise se manifesta até mesmo em função dos reclamos das grandes firmas - para cujos interesses a cidade se estrutura, atendendo às suas exigências de fluidez e rapidez. As novas necessidades da produção exigem infra-estruturas especializadas que respondem à competitividade agora globalizada. Os governos municipal e estadual investem para viabilizar o grande capital, criando espços especiais dentro de seus limites administrativos que, em conjugação com empresas privadas do setor imobiliário, vão criando uma nova feição metropolitana, principalmente a partir dos anos 1980. É nesse contexto, então, que a promoção imobiliária para empresas desponta como um dos principais elementos da atual função metropolitana de São Paulo.

SÃO PAULO: CONTORNOS DE UM NOVO PERÍODO

Um rápido perfil do município e da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), através do levantamento de alguns elementos selecionados, servirá como pano de fundo às análises que se seguirão.

São Paulo sedia 300 das mil maiores empresas instaladas no país (nacionais e estrangeiras). Arrecada quatro bilhões de dólares de receitas próprias (terceiro orçamento do país, precedido somente pela União e Estado de São Paulo) e possui 23% da frota nacional de veículos³, - 4,5 milhões de veículos, perfazendo aproximadamente um veículo para cada 3,5 pessoas (EMPLASA: 1994)⁴. O metrô transporta cerca de 2,3 milhões de passageiros por dia e o sistema ferroviário de periferia, cerca de 1,2 milhões passageiros/dia (EMPLASA, 1993)

Vinte dos maiores bancos brasileiros, 65% das sedes de bancos estrangeiros instalados no país, também se encontram na cidade de São Paulo, indicando forte tendência de esvaziamento da cidade do Rio de Janeiro como centro financeiro nacional. A EMLASA (1994) oferece os seguintes indicadores do sistema financeiro na RMSP: 438 sedes de sociedades de crédito e outras financeiras; 65% dos bancos estrangeiros com representação no Brasil; US\$ 43,54 bilhões de depósitos anuais (dezembro, 1992); US\$ 43,64 bilhões de aplicações de crédito (dezembro, 1992); US\$ 45 bilhões de movimento anual médio da Bolsa de Valores; US\$ 46 bilhões de movimento anual médio da Bolsa de Mercadorias e Futuro, Bolsa de Cereais e outros. Ainda, o Estado de São Paulo detém 52% dos depósitos totais, 42% das operações de crédito e 30% das agências bancárias (rede nacional) do Brasil.

³ - Dos quais 25.000 ônibus (de linha e fretados) - que transportam oito milhões de passageiros por dia.

⁴ - EMLASA - Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo.

Dos 50 maiores conglomerados financeiros⁵, 58% estão sediados no Estado de São Paulo. Entre os 25 maiores, 60% sediam-se no Estado de São Paulo; entre os 10 primeiros, este índice se eleva para 70%, de acordo com o balanço de dezembro de 1993 (GAZETA MERCANTIL, 1995).

Estes dados são reveladores de uma forte concentração em São Paulo e em sua região metropolitana do sistema financeiro nacional, em detrimento de antigas praças financeiras regionais que, aos poucos, foram se tornando tributárias da grande aglomeração paulista⁶. Este fato não poderia deixar de marcar a paisagem da cidade, gerando grandes corredores de bancos em áreas muito valorizadas, apresentando arquitetura arrojada, como são os casos da Avenida Paulista, Avenida Faria Lima, Avenida Luiz Carlos Berrine e Avenida das Nações Unidas, demandando sempre novas áreas especialmente projetadas. Voltaremos a este ponto.

A concentração do tráfego aéreo em São Paulo, por sua vez, também demonstra seu papel como conexão privilegiada de imensos fluxos de mercadorias e pessoas em relação a todo o território brasileiro e também em relação ao mundo⁷.

As estatísticas nos indicam, ainda, que há uma perda de centralidade da RMSP no que tange a novos investimentos industriais, permanecendo, no entanto, na metrópole, a centralidade das tomadas de decisão, de controle e de comando⁸. Em 1970, a RMSP respondia por 44% do Valor da Transformação Industrial (VTI) nacional, em 1980 por 33% do VTI nacional - a crise dos anos 1970 marca, assim, o início do processo de reversão da concentração industrial, acompanhada de uma desaceleração do crescimento do setor na RMSP. "Tal tendência foi reforçada nos anos 1980 com a conformação de um novo padrão de espacialização da indústria paulista, colocando em trajetórias opostas a RMSP e o interior do Estado" (EMPLASA, 1994:37).

A desconcentração industrial seletiva⁹ é acompanhada por uma concentração do quaternário. A nova centralidade da informação em São Paulo garante a presença de atividades sofisticadas, tais como, financeiras, informática, consultorias e outras administrativas especializadas, publicidade¹⁰ e marketing, que acompanham as mudanças

5 - Compreendendo bancos comerciais, bancos múltiplos, sociedades de crédito imobiliário, bancos de investimento, capitalização, corretoras de valores e câmbio, financiadoras, *leasing*, cartões de crédito, fundos mútuos de ações, fundos de aplicação financeira, *commodities*, etc.

6 Ver, entre outros, R. L. Corrêa, 1989.

7 São Paulo confirma sua hegemonia também quanto ao fluxo de passageiros regulares embarcados e desembarcados no Brasil (respectivamente 49,5% e 52% do total do fluxo do país) - Anuário Estatístico do Brasil - FIBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) 1993.

8 Dentre os principais motivos da desconcentração industrial na RMSP, podem ser citados os seguintes:

- tráfego congestionado;
- salários elevados na área central;
- preço da terra e tributos fiscais elevados;
- restrições legais e ambientais;
- intensidade da ação sindical.
- intensificação da guerra fiscal entre estados e entre municípios, e outros fenômenos da concorrência entre os lugares.

9 - A desconcentração seletiva ocorre em duplo sentido, uma vez que, não só é selecionado o lugar para onde migra a unidade produtiva, como também o tipo ou ramo da indústria que sai.

10 Conforme assinala L. Antongiovanni (1999: 108), "a atividade publicitária é altamente concentradora de inteligência e necessita de atividades semelhantes e complementares...No caso do Brasil as empresas que comandam o setor (...) concentram-se sobretudo em São Paulo, exacerbando ainda mais as desigualdades entre as diversas porções do país".

qualitativas da indústria em busca de reestruturação e, por conseguinte, de maior competitividade.

É exatamente por causa da ligação entre a seletividade do espaço (o lugar mais adequado a uma atividade com certa garantia de lucro) e a produtividade espacial do lugar (relação entre dado território e dada produção) que surge a necessidade de, nas denominadas metrópoles globais, (porque mais atingidas pelos eventos da globalização, porque espaços da globalização) destinarem-se grandes recursos e investimentos para grandes sistemas de engenharia, liberando os espaços metropolitanos de suas restrições, tornando-os mais produtivos e especializados para receber empresas hegemônicas e capital. Os túneis inteligentes, as auto-pistas, bairros especializados em infra-estrutura para sede de grandes empresas e bancos (como aqueles dotados com equipamentos teleinformativos), centros empresariais, entre outros, são elementos da produtividade espacial do lugar.

A centralidade de São Paulo como "core" dos serviços metropolitanos confere-lhe, agora, a condição de região privilegiada quanto aos investimentos do setor imobiliário de escritórios. Quanto à sua localização no município, os serviços mais sofisticados mantiveram uma evolução em torno do eixo centro-sudoeste. Na década de 1960, o entorno da Praça da Sé constituía o lugar privilegiado, seguido de um deslocamento para a Avenida Paulista na década de 1970, onde nota-se já uma preocupação mais intensa com a infra-estrutura especializada e a arquitetura arrojada, embora ainda se possa encontrar um certo uso misto, com a permanência de alguns prédios residenciais. As décadas de 1980 e 1990 testemunham o surgimento grandioso do que se poderia denominar *produção imobiliária para empresas* propriamente dita, isto é, os eixos envolvendo as avenidas Faria Lima, Luis Carlos Berrini e Marginal Pinheiros (Avenida Nações Unidas), com sua infra-estrutura especializada (telefonía, telemática, sistema viário acessível, estacionamento), leis de uso do solo e outras normas condizentes com o uso corporativo destas frações da cidade.

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA PARA EMPRESAS E AS METRÓPOLES CONTEMPORÂNEAS

Conjunto de imóveis destinados a empresas hegemônicas, planejados e projetados como centro de negócios, em geral por empresas especializadas neste setor de construção e promoção imobiliária, fazendo uso de uma arquitetura arrojada e futurista bem como de um tratamento paisagístico meticuloso: eis uma descrição do que os franceses chamam de *immobilier d'entreprise* tal como se apresenta nos dias de hoje na Europa¹¹. A promoção imobiliária para empresas ganha autonomia na Europa, constituindo-se em sub-ramo particular de produção, isto é, surgem firmas especializadas na concepção, produção, locação e gerenciamento de imóveis para empresas.

Uma das conseqüências mais marcantes deste processo concerne à especulação fundiária e imobiliária, resultante de uma convergência entre a propriedade fundiária, o investimento localizado na produção do espaço urbano e a conseqüente obsolescência prematura de áreas marginais aos investimentos e expulsão, freqüente, de moradores considerados pouco condizentes com a nova situação.

Um dos grandes motores deste tipo de promoção imobiliária é a denominada "guerra dos lugares" (M. SANTOS, 1994), isto é, uma competição desenfreada entre cidades para atrair empresas e investimentos externos - recurso fundamental sobretudo em tempos

11 - Segundo Malézieux (1996), "a realidade que designa o termo *immobilier d'entreprise* não é nova, visto que ela consiste no conjunto, edifício e espaço, construído e planejado para acolher um estabelecimento de empresa secundária ou terciária para o exercício de uma ou várias funções ligadas à produção de bens e de serviços".

de crise econômica, podendo-se encontrar inúmeros exemplos na Europa, Estados Unidos e Brasil.

Daí porque as municipalidades, sustentadas por sua solidariedade institucional (R. CASTILLO, et al, 1997) que lhes garante autonomia de decisão política, empenham-se em fazer acordos com empresas do ramo imobiliário para promover centros empresariais arrojados dentro de suas circunscrições. Trata-se das coalisões de crescimento de que fala M. GOTTDIENER (1993). Em algumas regiões metropolitanas, verdadeiros mosaicos de solidariedades institucionais, a competição entre as diversas municipalidades leva a uma super-oferta deste tipo de mercadoria, capital imobilizado, construções ociosas. Em Paris, cidade que apresenta o maior parque de escritórios em m² da Europa, muitos centros empresariais nem chegaram a ser ocupados¹².

Segundo P. DELSAUT (1992; 23), o aumento da mobilidade das empresas face uma concorrência internacional cada vez mais acirrada, contribui para o surto de promoção imobiliária para empresas em determinadas regiões metropolitanas que ocorreu nos últimos vinte anos¹³.

À lógica da destruição e reconstrução característica do circuito secundário de acumulação (H. LEFEBVRE, 1976; D. HARVEY, 1980; M. GOTTDIENER, 1993) deve-se acrescentar a busca pela racionalidade utilitarista como tendência e os conflitos e ações contra-rationais daí advindos. A guerra dos lugares tanto pode ser a busca dos lugares pelas empresas, com inúmeros exemplos, quanto a busca das empresas por lugares, gerando intervenções espaciais corporativas e, portanto, espoliativas do orçamento público. Designam um aprofundamento das ordens não locais na produção da cidade. Pode-se constatar a atuação de firmas globais especializadas na incorporação e gestão de imóveis às empresas. Estes últimos serão, igualmente, utilizados por empresas que também operam no mercado globalizado. As coalizões de crescimento, portanto, no que concerne à produção deste novo espaço hegemônico, tendem, cada vez mais, a depender da intencionalidade dos vtores externos.

A produção deste espaço da globalização envolve, tanto no que toca à sua forma, quanto à sua função, o processo de constituição de um poderoso circuito imobiliário fortemente transnacionalizado. Com isso, toda uma organização, um novo ritmo temporal, se impõe ao espaço de uma metrópole de país subdesenvolvido. Cria-se uma concepção racionalizada do espaço, que propõe e justifica os *espaços da racionalidade* (M. SANTOS, 1994b, 1995).

AS PARTICULARIDADES DA CIDADE DE SÃO PAULO

Todas as ações que se exercem sobre o território o fazem sobre um conjunto de formas e de regras em sistema, causando ininterruptas desorganizações e reorganizações do espaço em diversos níveis de intensidade, impedindo, por conseguinte, que um dado sistema hegemônico exista fechado em si mesmo.

A busca de um uso pleno do território convergente com os interesses hegemônicos da lógica da economia de mercado esbarra em obstáculos, resistências oferecidas por

12 - Em 1992, o parque de escritório de Paris contava com cerca de 40 milhões de m², vindo em seguida os parques de escritório de Londres com cerca de 35 milhões de m², Frankfurt, Milão e Berlim com cerca de 10 milhões de m², Madrid com 5 milhões de m² etc (P. Delsaut, 1992; 38).

13. "Mesmo se se duvida que uma parte importante do mercado escapa à competição internacional, pois é necessário que haja atividades locais, o que cria o objeto desta concorrência entre as cidades é incontestavelmente a camada superior dos investimentos ou das empresas internacionais que, liberadas das coações espaciais, são essencialmente móveis e em consequência livres para escolher" (P. Delsaut, 1992:32).

grupos organizados e pelos aparatos técnicos e organizacionais vigentes. Neste contexto, a propriedade fundiária absoluta, por exemplo, surge como a forma-conteúdo por excelência das contradições espaciais: ao mesmo tempo que impõe resistência à plena instalação no território dos equipamentos que, funcionando em sistema, priorizam os fluxos hegemônicos, também estabelece, por sua natureza, um setor próprio, autônomo, mas não independente dos demais setores da economia, favorecendo, por sua vez, interesses que não se dissociam, embora algumas vezes se contraponham, às ações de âmbito global.

A aptidão de São Paulo para a realização das ações hegemônicas está, portanto, condicionada e restringida pelo setor da propriedade. Este, a um só tempo, promove e dificulta a ampliação do meio técnico-científico e informacional de um lugar particular, uma vez que o custo, a disponibilidade e a distribuição de terrenos na cidade representam um dado político-estratégico fundamental para a produtividade espacial do lugar. A propriedade fundiária representa uma restrição hegemônica, impedindo uma liberação do espaço "de sua materialidade vigente..." (HARVEY, 1992:213, 217).

Neste sentido, o papel do Estado é fundamental, especialmente na sua instância local, quando se fala em produção de um espaço convergente com os interesses empresariais. Aparentemente de maneira paradoxal, predominam, de um lado, o discurso neo-liberal e, de outro, práticas intervencionistas - justificando, assim, a destinação do dinheiro público a interesses privados.

Ora, a região sudoeste¹⁴ da cidade de São Paulo tem vivido, hoje, um acelerado processo de transformação que está alterando suas antigas funções residenciais. Desde meados da década de 70 e sobretudo a partir da década de 90, este espaço da cidade vem sendo ocupado por sofisticados prédios de escritórios que abrigam sedes de grandes empresas industriais, empresas de serviços de alto nível e alguns ramos do setor financeiro.

H. K. CORDEIRO (1980), em seu clássico estudo sobre a expansão do centro de negócios da metrópole paulista, ajuda-nos a encontrar a gênese deste processo de produção de imóveis destinados a empresas em São Paulo no início da década de 70, com o desdobramento do antigo centro metropolitano para a Avenida Paulista e depois para a Faria Lima. Segundo a autora (1980;73), "o quadrante sudoeste é mais consumido no dia-a-dia da expansão do Centro Metropolitano, onde se instalam os serviços terciários e quaternários". Rapidamente as zonas residenciais foram sendo ocupadas por estas novas atividades, "bem como por vias rápidas e, por fim, a lei de zoneamento vinha oficializar uma situação irremediável" (IDEM; 73).

Mas, são dois eventos precisos que marcam a promoção imobiliária para empresas em São Paulo: o Centro Empresarial São Paulo e a Avenida Luiz Carlos Berrini, ambos no final da década de 70. Pela primeira vez na história urbana de São Paulo foram empreendidos, estrategicamente e de uma só vez, dois grandes projetos imobiliários, voltados exclusivamente para sediar as atividades de gestão. Foi através da iniciativa destes empreendimentos que teve início um novo momento da especulação imobiliária na cidade, relacionado diretamente à produção de um espaço da globalização paulistano, garantindo, desse modo, as novas formas globalizadas de circulação do capital imobiliário.

Tanto o Centro Empresarial São Paulo, quanto os edifícios da Avenida Berrini possuem em comum, além das funções, a localização estratégica: próximos à Marginal Pinheiros, com extensas áreas disponíveis para mega-projetos a preços competitivos, servindo-se da via expressa Marginal, do acesso fácil ao aeroporto de Congonhas,

¹⁴ - Por região sudoeste estamos considerando o que H. K. Cordeiro (1980) denomina "quadrante sudoeste, uma área formada pelos bairros dos Jardins, Brooklin, Vila Olímpia, Itaim, Santo Amaro (Chácara Santo Antonio) e Alto de Pinheiros, tendo como eixos centrais de circulação viária a Avenida Paulista, Avenida Faria Lima, Avenida Berrini e Marginal Pinheiros".

zoneamento favorável e com forte investimento em infra-estrutura pelo poder público (ver A. C. GAETA, 1995 e N. FUJIMOTO, 1994).

O Cento Empresarial São Paulo¹⁵, condomínio fechado e autosuficiente, é formado por 6 torres e um centro comercial. Abriga escritórios-sedes de poderosas corporações tais como Mercedes-Benz, Alcoa, Rhodia, Samba, entre outras. O projeto, incorporado pela Lubeca, um braço imobiliário do grupo Moinho Santista, é de propriedade também destas grandes empresas e mais 12 fundos de pensão (A. C. GAETA, 1995;35). Por sua vez, a Avenida Berrine tem a particularidade de ter sido refuncionalizada a um só tempo e por um único grupo imobiliário: a empresa Bratke-Collet. Até o final da década de 80, dos 24 edifícios construídos na avenida, 95% pertenciam à Bratke-Collet, o que designa o caráter monopolista deste empreendimento. Em meados dos anos 70, a empresa incorporou os capitais necessários rapidamente e, ainda no final desta década, levando um prazo médio de dois anos para construir os edifícios, foi entregue o primeiro lote aos compradores, na maioria instituições financeiras privadas e proprietários rentistas.

O grupo Bratke-Collet mostra-nos o caráter monopolista e autônomo do setor secundário em São Paulo, bem como o caráter flexível de sua atuação. O curto prazo de construção dos edifícios somente foi possível de um lado pelo conhecimento tecnológico adquirido no setor de engenharia civil e, de outro lado, pela utilização de recursos como o da subcontratação tanto na construção quanto na administração do empreendimento. Assim, foram contratadas empresas de engenharia especializada em hidráulica, eletricidade e fundação. Ainda, a mão-de-obra não qualificada também foi terceirizada (FUJIMOTO, 1994).

Somente a Avenida Luiz Carlos Berrini, no ano de 1993, contava com 40 novos edifícios construídos, 17 em construção e mais 20 áreas estavam sendo preparadas (ÍDEM, 1994).

No entorno da Marginal Pinheiros e Avenida Berrini, principalmente nos bairros do Itaim, Vila Olímpia e Brooklin crescem, ano a ano, os investimentos imobiliários para as empresas. Segundo informações da bolsa de imóveis de São Paulo, que também assessora investimentos nesta região da cidade, a taxa de desocupação desses imóveis, em 1996, ficou em torno de 12%; as sedes de indústrias ocupam 48% dos escritórios da região da Marginal Pinheiros, enquanto os serviços ocupam cerca de 30% (GAZETA MERCANTIL, 4/1/1996).

Há um forte dinamismo, com tendência à expansão, para este setor de investimentos imobiliários em São Paulo. Mudaram-se para esta região recentemente o Lloyds Bank, Banco Noroeste, Swiss Bank, Banco Marco, AT&T. São inúmeros os exemplos de realocação das sedes das empresas em direção ao setor sudoeste na cidade; uma mobilidade tanto intra-metropolitana, quanto de outros estados.

Freqüentemente os políticos, a mídia e os investidores, justificam esta nova expansão do centro, alegando que as antigas áreas - o Centro Histórico da cidade e a Avenida Paulista - estão saturadas e obsoletas tecnologicamente. Na verdade, trata-se de um processo pautado em uma renovada forma de especulação imobiliária com fluxos globais de investimento.¹⁶

¹⁵ - O Centro abrigava, em 1996, 30 empresas, 90 lojas, 06 bancos, 06 restaurantes, garagem para 5.400 carros, e circulam cerca de 15.000 pessoas por dia.

¹⁶ Assim, de um lado há a coalizão envolvendo os projetos na região sudoeste da cidade; é o jogo de negociações com maior força e que está, propriamente, produzindo um complexo "meio técnico-científico e informacional" (M. Santos, 1994) na metrópole paulista com o apoio do poder local. De outro lado, encontra-se a recente coalizão polarizada em torno de um projeto de revitalização do centro histórico da cidade que concentra, ainda, cerca de 50% do setor financeiro de uma cidade que se define também por ser a primeira praça financeira do país. Esta

A reorganização viária do quadrante sudoeste caracteriza bem o poder destas coalizões. Mesmo diante de resistências de várias instâncias, foi criado um corredor para fluir o trânsito interligando em pouco tempo os bairros Pinheiros e Brooklin, bem como foi canalizado o córrego por onde passa agora a Avenida Águas Espraiadas¹⁷, junto à Berrine, e construído um anel viário interligando a Marginal Pinheiros com a Avenida Berrini. Está concluída também a construção de dois túneis denominados inteligentes, pois são monitorados por 24 horas, através de um circuito fechado de televisão da Companhia de Engenharia de Tráfego, a mesma empresa que está instalando um controle digitalizado do tráfego (semáforos inteligentes) na região.

Como vemos, o Estado continua a ser o grande mediador no crescente processo de tornar corporativa a cidade. Reorganizar a estrutura espacial pretérita, implantando objetos técnicos informacionais no intuito de regular a fluidez e permitir a sobrevalorização fundiária significa criar um novo sub-espço na metrópole que garanta as condições de competitividade - tornar produtivo o território - para grandes corporações. Ora, isto envolve vultosas quantias de dinheiro seletivamente gasto, em detrimento de uma população carente de recursos básicos. Assim, a ordem pública reproduz e viabiliza os interesses da ordem privada (hegemônica), gerando um processo de sobrevalorização de áreas selecionadas da cidade, reforçando a aptidão de São Paulo como espaço da globalização.

Considerando os atuais empreendimentos em São Paulo podemos ter uma dimensão qualitativa das transformações concernentes a este período, ou seja, concernentes a evolução da metrópole informacional. A incorporação¹⁸ destes imóveis está associada à lógica de atuação global de grandes grupos que atuam no mercado imobiliário e financeiro.

Grande parcela das inversões de capital para incorporação dos edifícios na região sudoeste provém hoje dos denominados fundos de pensão. No Brasil esses fundos, que crescem com a privatização dos benefícios previdenciários, investem cerca de 15% de seus ativos em imóveis e, em boa parte, imóveis destinados a empresas (Revista Amanhã, nº84,1994). Trinta fundos de pensão foram responsáveis por 85% das cotas do *World Trade Center* de São Paulo e o fundo de pensão da Philips (PPS) detém um dos maiores contratos de locação imobiliária do país: o escritório central da Nestlé no Brasil, localizado em um moderno edifício na Avenida Berrine (IDEM).

Um outro mega-projeto, o Centro Empresarial Nações Unidas, conjunto de três torres de escritório qualificadas de inteligentes (uma delas com 160m de altura), parecidos, também, designar muito bem este período. Trata-se de uma associação entre o fundo de pensão da Caixa Econômica Federal (o incorporador), a Método Engenharia e a Tishman Speyer Properties. Esta última, uma empresa do setor imobiliário norte-americano, esta

última coalizão, através da Associação *Viva o Centro*, presidida pelo Banco de Boston, tem por objetivo realizar uma profunda revitalização do antigo centro comercial e de negócios, tornando-o, nos moldes das metrópoles européias, um lugar de negócios transnacionais, dotado com complexo turístico e áreas de lazer e consumo sofisticados. Tem sido prática corrente nas negociações, visando legitimar a coalizão *Viva o Centro*, a produção de um discurso sobre as vantagens que São Paulo teria como Cidade Global, fato este somente possível, segundo afirmam, quando seu centro histórico possuir "uma identidade que o destaque e valorize entre as demais cidades". São Paulo seria então "cidade global e capital do Mercosul" (Informe *Viva o Centro*, nº 73, maio, 1996). Como resultado, o centro histórico de São Paulo presencia conflitos diários entre as forças que buscam a "revitalização" e os sujeitos responsáveis por toda a sorte de atividades não hegemônicas - camelôs, pequenas empresas artesanais, bares e restaurantes simples, etc. Estes últimos têm sido tratados como fonte de problemas de segurança e higiene públicas.

¹⁷ - Onde agora existe esta avenida residiam 3.220 famílias no chamado Complexo de Favelas das Águas Espraiadas. A OAS, construtora responsável por grande parcela do empreendimento, negociou a retirada com os residentes que, agora, vivem na periferia leste da cidade a 25Km do centro onde trabalham (N. Fujimoto1994). Vale ressaltar que a periferia metropolitana não é provida dos serviços públicos essenciais como hospitais, escolas, lazer, transportes etc. Estes localizam-se, majoritariamente, no centro expandido da cidade.

¹⁸ - Incorporar designa "a criação do espaço vertical; trata-se de um processo que vai desde a compra do terreno até a venda" (M. A. de Souza,1994:190).

atuando pela primeira vez na América Latina. A função desta empresa, em *joint-venture* com a Método Engenharia, será a de elaborar o projeto, conceber as especificações técnicas, comercializar e gerenciar os lucros (GAZETA MERCANTIL, 28/06/1996).

Há, ainda, a construção, isoladamente, de vários “edifícios inteligentes”¹⁹, como o L’Arche, onde está a sede da Renault do Brasil. Estes edifícios estão conectados às redes de negócios globais e conformam, por conseguinte, a unicidade técnica planetária. Nestes ambientes tudo é pensado e regulado para funcionar sistemicamente, em menor tempo e do modo mais racional possível. Por isso os imóveis destinados a empresas são, neste período, objetos técnico-informacionais tanto no que concerne à materialidade, pois carregam um enorme volume de informação para serem produzidos, quanto no que concerne às funcionalidades, ou seja, desenvolver, arranjar e distribuir informações; participam e põem em movimento o sistema de ações das corporações.

Há, fundamentalmente, agora, uma nova economia urbana local associada exclusivamente à globalização, cuja conseqüência é uma nova economia política na cidade de São Paulo. Além daqueles setores envolvidos que financiam, incorporam, constróem estes modernos imóveis destinados a empresas, sobressai uma enorme complexidade de atividades que incluem arquitetos, economistas, corretores, advogados, consultores, analistas de sistemas, agências de publicidade e marketing especializadas. Conforma-se todo um novo mercado de serviços que oferece suporte a este circuito secundário globalizado. Empresas de consultoria imobiliária - como as grandes norte-americanas, Mackenzie Hill e Richard Ellis, no Brasil desde os anos 1970 - não só assessoram as incorporadoras ou os proprietários, como também os inquilinos que buscam aqueles lugares melhor capacitados em tecnologias da informação. O centro de negócios paulistano tende, pois, a tornar-se uma forma urbana sob comando de um “modelo universal”, através de uma unicidade técnica e normativa planetária e, por conseqüência, extremamente rígida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: TENSÃO ENTRE A ORDEM GLOBAL E A ORDEM LOCAL NA ATUAL FORMAÇÃO METROPOLITANA

É preciso ressaltar o peso da aglomeração paulistana em relação ao território nacional, em função de uma relativa escassez de recursos na produção de infra-estruturas que tendem a se concentrar, equipando desigualmente o território em favor de São Paulo. Além disso, a modernização seletiva que se processa na metrópole exclui crescentes parcelas da população do uso de infra-estruturas instaladas na cidade.

É preciso, ainda, enfatizar que o lugar que abriga o quaternário exige a fluidez do território, uma vez que se impõe uma economia de fluxos. A fluidez, ensejada pela globalização, tem relação com o fortalecimento do poder de comando do mercado mundial, favorecendo as ações das grandes empresas que seguem a tendência da separação entre unidade de produção e unidades administrativas; estas últimas concentrando-se nas grandes cidades. Porém, permanecem na cidade pequenas empresas não modernas que, de maneira geral, predominam em áreas à margem dos fluxos hegemônicos, e são resultado de organizações do espaço pretéritas. A relação contraditória que se estabelece manifesta a particularidade de uma metrópole que, ao tornar-se rígida, acolhendo tempos hegemônicos, encontra, nos tempos mais lentos de ordem local, suas oportunidades de flexibilidade²⁰. O

19 - Denominam-se inteligentes aqueles objetos que funcionam por meio de sistemas computadorizados.

20 - Para um melhor entendimento deste processo, por ramos industriais, ver M. Santos (1994b) e A. Bernardes (1996), entre outros.

problema a ser apontado, no caso brasileiro, é que as atuais "coalizões de crescimento" (M. GOTTDIENER, 1993), ao atenderem, novamente, as necessidades das grandes corporações, canalizam recursos para interesses alheios, forâneos, em detrimento das demandas locais de uma população extremamente carente. Daí a inexistência, por exemplo, de um projeto social voltado a atender essas pequenas empresas.

São justamente estas temporalidades diferentes, embora convergentes, das quais nos fala M. SANTOS (1994a), que permitem compreender a produção de espaços especializados e seletivos na metrópole. Tempos hegemônicos e tempos hegemonzados (a cada um correspondendo um conjunto de objetos próprios e diferentemente datados, localizados na cidade), combinados (IDEM, p.99), dão-nos o movimento da totalidade do lugar metropolitano. "Cada vez que a cidade moderniza uma de suas frações, ela, concomitantemente, decreta o envelhecimento prematuro das demais áreas. Isso tem conseqüências para a economia urbana, pois a renovação urbana é, quase sempre, uma resposta às necessidades de empresas mais modernas" (M. SANTOS, 1994a:99). É sempre bom lembrar que a renovação urbana que precede ou que se segue a grandes investimentos privados em promoção imobiliária para empresas é financiada com dinheiro público e apropriada desigualmente. Assim, os processos de promoção imobiliária para empresas que têm lugar em São Paulo baseiam-se numa lógica de modernização seletiva e de mercado segmentado. A competição em escala global, desse modo, torna ainda mais desigual a apropriação de espaços selecionados da cidade.

É fundamental, portanto, levar em conta o poder de influência de grandes firmas na estruturação da metrópole e, em particular, das firmas de incorporação imobiliária (M. A. SOUZA, 1989), setor-chave da produção do espaço urbano, como nos lembra H. LEFEBVRE (1976), M. GOTTDIENER (1991) e D. HARVEY (1980).

Constata-se, assim, enormes desigualdades internas à aglomeração paulistana²¹. O município possui 7,9 milhões de pessoas que encontram algum tipo de dificuldade de acesso à saúde, à educação, à moradia ou à renda. "A cidade também abriga 1,7 milhão de pessoas em bairros cuja qualidade de vida assemelha-se à do Primeiro Mundo" (Folha de São Paulo, 26/11/1995). De acordo com a mesma fonte, 7,06% dos chefes de família apresentam renda acima de vinte salários mínimos por mês, enquanto 15% recebem até 1,5 salário mínimo por mês. Por isso, assinala E. Almeida (2000; 161) que as periferias urbanas são a "melhor expressão da segregação socioespacial a que estão submetidas partes da cidade e grande maioria de seus habitantes".

Segundo dados da EMPLASA (1993), a RMSP possui 1080 favelas (abrigoando 1,1 milhão de pessoas), 3 milhões de pessoas morando em cortiços e 65 mil pessoas sem teto. Somando-se os desocupados às pessoas que possuem rendimento inferior a um salário mínimo, conforma-se hoje um contingente populacional na RMSP que envolve cerca de 12% da população economicamente ativa (A. CLARA T. RIBEIRO, 1996; 33).

Este seria o primeiro quadro de uma metrópole corporativa no que concerne ao acesso desigual a seus equipamentos mais modernos, *cidade onipresente* (M. SANTOS, 1993) em todo o território brasileiro e que cumpre um papel fundamental na inserção do Brasil no mundo globalizado.

Dentro desta dinâmica que combina formas e processos os mais disparatados e contraditórios, pode-se visualizar a cidade de São Paulo, conexão a mais importante da economia de fluxos no território nacional, e elo da economia mundial. Neste contexto, cria-se a demanda pela renovação urbana e promoção imobiliária especificamente voltada às empresas.

²¹ - Segundo o Mapa da Exclusão Social da Cidade de São Paulo, que conta com um levantamento extraído de 141 bases de dados e publicado no jornal Folha de São Paulo em novembro de 1995.

BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA, E. P. (2000) *A metropolização-periferização brasileira no período técnico-científico-informacional*. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, FFLCH, Departamento de Geografia.
- ANTONGIOVANNI, L. (1999) *O meio técnico-científico-informacional brasileiro: a publicidade como um vetor das modernizações*. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, FFLCH, Departamento de Geografia.
- BENKO, G., (1990) *La dynamique spatiale de l'économie contemporaine*. Paris: Éditions de L'Espace Européen,
- BERNARDES, A., (1996) A presença do velho e do novo na cidade de São Paulo. O caso das pequenas e médias indústrias não hegemônicas. *Experimental*, ano I, nº1, Laboplan, Geografia/USP, São Paulo: Humanitas. (p. 13-20).
- CASTILLO, R. et al (1997) Três dimensões da solidariedade em geografia. *Experimental*, ano III, nº3, Laboplan, Geografia/USP, São Paulo: Humanitas (p. 69-100),
- CORDEIRO, H. K., (1980), *O Centro Metropolitano Paulista. Expansão recente* São Paulo: IGEOG-USP, Série Textos e Monografias nº40, SP
- CORRÊA, R. L. (1989) Concentração bancária e os centros de gestão do território. *Revista Brasileira de Geografia*. ano 30 (2) out/dez, (p. 17-32).
- DELSAUT, P., (1992) L'immobilier d'entreprise et l'Europe. *Cahiers de l'IAURIF*, nº 100,
- DIAS, L. C., (1995) *Réseaux d'information et réseau urbain au Brésil*. Paris, L'Harmattan,
- EMPLASA, (1994) *Plano Metropolitano da Grande São Paulo*. São Paulo, Emplasa,
- FUJIMOTO, N., (1994) *A Produção Monopolista do Espaço Urbano e a Desconcentração do Terciário de Gestão na Cidade de São Paulo*, Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, FFLCH, Departamento de Geografia,
- GAETA, A. C. (1995) *São Paulo: fisionomia urbana e fetiche*, Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, FFLCH, Departamento de Geografia.
- GAZETA MERCANTIL. (1995) *Balanço Anual 1994*. São Paulo, Gazeta Mercantil.
- GOTTDIENER, M. (1993) *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp.
- HARVEY, D., (1980) *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec.
- INED. (1995) *Population & Sociétés* nº 304, août.
- LEFEBVRE, Henri. (1976) *Espacio y política*. Barcelona.
- MALEZIEUX, J. (1996) *La production de l'espace urbain et ses acteurs - Immobilier d'entreprise et spatiale* (mimeo, 22pp)
- MALEZIEUX, J., (1993) "L'immobilier d'entreprise: dynamique spatiale" In: *Les nouveaux espaces de l'entreprise*. (Savy & Veltz, dirs). Paris, Datar / Editions de l'Aube.
- RIBEIRO, A C. T. (1996) *Urbanidade e Vida Metropolitana*, RJ: Jobran Editora.
- SANCHEZ, J.-E. (1991) *Espacio, economía y sociedad*. Madrid, Siglo XXI.
- SANTOS, Milton. (1989) Materiais para o estudo da urbanização brasileira no período técnico-científico. *Boletim Paulista de Geografia* nº 67, São Paulo, AGB.

- SANTOS, Milton (1990) *Metrópole Corporativa Fragmentada* São Paulo: Nobel.
- SANTOS, Milton (1991) *Pensando o Espaço do Homem* São Paulo, HUCITEC.
- SANTOS, Milton (1993) *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: HUCITEC.
- SANTOS, Milton. (1994a) *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. São Paulo, HUCITEC / EDUC.
- SANTOS, Milton (1994b), *Técnica Espaço Tempo. Globalização e meio técnico-científico-informacional*. São Paulo: HUCITEC. 1994b
- SANTOS, Milton. (1994c). O lugar encontrando o futuro. Conferência pronunciada no Encontro Internacional *Lugar Formação Socioespacial Mundo*, ANPEGE/Dep de Geografia-USP, setembro, (mimeo 11pg)
- SANTOS, Milton. (1995) Raison Universelle, Raison Locale. Les espaces de la Racionalité. *Espaces & Société*, nº79
- SASSEN, Saskia. (1991) *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- SOUZA, Maria Adélia A. de. (1994) *A Identidade da Metrópole*, São Paulo: EDUSP/HUCITEC.
- SOUZA, Maria Adélia de. (1995) A metrópole global: uma reflexão sobre o espaço intrametropolitano In: *São Paulo em Perspectiva*, V9(2), abr/jun, SP, (p 3-6).