

- Nobel e Secretaria de Estado da Cultura, 1990. São Paulo, São Paulo.
- \_\_\_\_\_. *O Espaço do Cidadão*. São Paulo, Nobel, 1987.
- \_\_\_\_\_. *O Espaço Dividido. Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro, s./e., 1979. (Coleção Ciências Sociais.)
- \_\_\_\_\_. "Sociedade e Espaço: a formação social como teoria e como método". In: *Boletim Paulista de Geografia*, nº 54. AGB, São Paulo, 1977.
- SANTOS, Milton & SILVEIRA, Maria Laura. *O Brasil – Território e Sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro, Record, 2001.
- SANTOS, Milton & SOUZA, Maria Adélia. *Território – Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec, 1994.
- SANTOS, Milton & RIBEIRO, Ana Clara Torres. *O Conceito de Região Concentrada*. UFRJ/IPPUR e Departamento de Geografia, Mimeo, s./d.
- SOUZA, Maria Adélia. *A Identidade da Metrópole. O processo de verticalização em São Paulo*. São Paulo, Edusp/Hucitec, 1994.
- SOUZA, Maria Adélia & FRANCISCONI, Jorge. "Diretrizes Gerais da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano". *Cadernos do IPEA*. Brasília, 1975.

## SÃO PAULO: DO CAPITAL INDUSTRIAL AO CAPITAL FINANCEIRO

Ana Fani Alessandri Carlos

### Introdução

A metrópole se transforma num ritmo intenso, que se revela numa sucessão de formas pontuando os momentos do processo de urbanização. Nosso desafio é desvendar o processo de mudança atual enquanto momento do processo de reprodução espacial da metrópole. Podemos inicialmente afirmar que as transformações vividas atualmente decorrem também do modo de entender e planejar a cidade, que envolve novas estratégias para a realização da acumulação impondo uma nova relação Estado-espço.

A mudança mais evidente refere-se ao deslocamento das indústrias de São Paulo, uma tendência que presenciamos no mundo moderno como decorrência de mudanças no processo produtivo, como condição de competitividade que obriga as empresas a se modernizarem. A diminuição dos custos de produção torna-se difícil numa metrópole super edificada como São Paulo, onde o preço do solo urbano é relativamente alto, em comparação com outras áreas, (onde também se encontram impostos mais baixos e incentivos fiscais para localização de indústrias). Por outro lado, o congestionamento na área metropolitana aumenta os custos com o aumento do tempo de circulação das mercadorias. Todavia, o deslocamento dos estabelecimentos industriais potencializa a concentração, na medida em que muitas sedes de indústrias (que se deslocam) permanecem na metrópole, sinalizando o fenômeno de desconcentração (do setor produtivo) e centralização do capital.

As modificações no processo produtivo produzem conseqüências como a extinção de postos de trabalho, o aumento das taxas de desemprego, diminuição da participação do setor industrial de São Paulo no PIB brasileiro, o que leva o capital-dinheiro a migrar para os ativos financeiros, sem, necessariamente, distanciar-se da metrópole, ao contrário, nela se realizando.

Esse comportamento sinaliza um movimento de passagem do capital produtivo para o capital financeiro. Ao mesmo tempo, a centralização financeira aponta um outro fenômeno importante: o capital financeiro para se realizar, atualmente, fá-lo por meio do espaço – isto é, produzindo o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial. Deste modo São Paulo, no plano local, figura como nível importante do processo de realização da reprodução social no conjunto do espaço mundial – um movimento que acompanha as modificações do processo de reprodução do capital em suas novas articulações com o plano político. Trata-se aqui, do modo específico como o Estado atua diretamente no espaço da metrópole, construindo a infra-estrutura necessária e as condições para a realização de novas atividades econômicas.

Podemos, no caso do desenvolvimento deste capítulo, elaborar uma hipótese capaz de direcionar o raciocínio: a reprodução do espaço urbano da metrópole revela o momento em que o capital financeiro se realiza também, por meio da produção de “um novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” voltado ao mercado de locação, (fundamentalmente no que se refere aos edifícios corporativos de escritórios, rede hoteleira e flats) numa estratégia que associa várias frações do capital a partir do atendimento do setor de serviços modernos. Neste sentido, estabelece-se um movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial produtor de mercadorias destinada ao consumo individual (ou produtivo) à preponderância do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização. Todavia, convém esclarecer que o espaço-mercadoria, tornado “produto imobiliário”, transforma-se numa mercadoria substancialmente diferente daquela produzida até então, pois trata-se, agora, de uma mercadoria voltada essencialmente ao “consumo produtivo”, isto é, entendido como lugar da reprodução do capital financeiro em articulação estreita com o capital industrial (basicamente o setor de construção civil), que pela mediação do setor imobiliário transforma o investimento produtivo no espaço, sobrepondo-se ao investimento improdutivo, regulando a repartição das atividades e usos.

O momento atual sinaliza, portanto, uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole atual; a passagem da aplicação do

dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. Assim, a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança de orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço como “produto imobiliário”. Por sua vez, este processo requer uma outra relação Estado/espaço – pois só ele é capaz de atuar no espaço da cidade por meio de políticas que criam a infra-estrutura necessária para a realização deste “novo ciclo econômico”. Neste sentido, a produção do espaço realiza-se num outro patamar: o espaço como momento significativo e preferencial da realização do capital financeiro.

Assim, o processo de reprodução do espaço da metrópole, no contexto mais amplo do processo de urbanização, a) marca a desconcentração do setor produtivo, e a acentuação da centralização do capital na metrópole; bem como cria um outro conteúdo para o setor de serviços (basicamente o que se desenvolve é o financeiro e de serviços sofisticados e com ele, uma série de outras atividades de apoio como aquela de informática, serviços de telecomunicações); b) aponta um novo momento do processo produtivo em que novos ramos da economia ganham importância – trata-se, particularmente, do que se chama de “nova economia” contemplando o setor do turismo e lazer bem como a redefinição de outros setores, como é o caso do comércio e serviços para atender o crescimento destas atividades; c) o movimento de transformação do dinheiro em capital percorre agora, preferencialmente, outros caminhos. A criação dos fundos de investimento imobiliários atesta, por exemplo, que o ciclo de realização do capital desloca-se para novos setores da economia reproduzindo os lugares como condição de sua realização; d) revela uma nova relação Estado/espaço – que aparece, por exemplo, através das políticas públicas que orientam os investimentos em determinados setores e em determinadas áreas da metrópole com a produção de infra-estruturas e “reparcelamento” do solo urbano pela realização de operações urbanas e da chamada requalificação de áreas – principalmente centrais – através da realização de “parcerias” entre a prefeitura e os setores privados que acabam influenciando e orientando essas políticas; e) centralização do capital financeiro em São Paulo, em relação ao resto do território brasileiro; f) redefinição da centralidade da metrópole no território nacional g) introdução de profundas transformações na vida cotidiana, como decorrência de modificações na prática sócioespacial, revelada nas transformações no uso do espaço, bem como, das funções dos bairros no espaço metropolitano, através de uma nova relação espaço-tempo.

Assim, as transformações na economia – visando à reprodução continuada – se realizam reproduzindo o espaço urbano paulistano com conseqüências significativas para a prática sócioespacial impostas pelo processo de valorização /desvalorização dos lugares.

## Desconcentração industrial – centralização financeira

O momento atual atesta uma tendência inequívoca à diminuição do número de estabelecimentos industriais na metrópole com o deslocamento de fábricas para o interior (próximo ou distante da capital, localizando-se numa área de 200 km de raio da metrópole, constituindo o que se chama de macro-metrópole) e para outros estados; uma diminuição que é acompanhada pela elevação dos índices do setor de serviços, conforme mostra a tabela 1 (através do nível do emprego).

[Tabela 1] Grande São Paulo: número de pessoas empregadas (%)

Ano	Indústria	Serviços	Comércio
1985	32,8	40,7	14,1
1995	25	47	16
2000	19,9	53	15,7

Fonte: Seade/Dieese.

O deslocamento de estabelecimentos industriais de São Paulo ganha sentido no bojo de um processo de mundialização que muda o perfil da economia a partir de profundas transformações no setor produtivo, em função da queda das taxas de lucros que exige uma diminuição dos custos de produção; neste setor cabem os custos com a modernização da fábrica, os custos com o terreno (seja com aluguel, IPTU), os impostos. Mas neste movimento dialético revela-se a integração de vários ramos da economia num outro patamar, bem como a desintegração de ramos tradicionais. É assim que a diminuição do número de estabelecimentos industriais não significa, necessariamente, que a indústria deixou de ser uma atividade importante em São Paulo. Um estudo do Seade<sup>1</sup> revela que de 1995 a maio de 2000, 47% dos investimentos privados anunciados na região metropolitana de São Paulo foram destinadas ao setor industrial (em um momento em que se substitui a mão-de-obra por máquinas modernas). Este comportamento, baseado no desenvolvimento tecnológico, teve como consequência a extinção de um número significativo de postos de trabalho que aparece, claramente, no quadro sobre empregos por setor de atividade. Os dados da Fiesp revelam que o número de vagas fechadas superou

postos abertos; no período entre março de 2001 e março de 2002, 44.504 postos foram fechados; enquanto entre 95 e 99, 597.000 empregos industriais desapareceram). É bem verdade que estes empregos desaparecem como consequência da terceirização que transforma empregados, antes vinculados a uma indústria, em “terceiros”. Com isso, quero dizer que uma parte das tarefas, antes realizadas no estabelecimento industrial, foram terceirizadas, diminuindo o número de empregados diretamente contratados pela indústria. Tal fato aponta uma separação nítida entre as atividades produtivas e improdutivas.

Portanto, a diminuição dos empregos industriais deve ser analisada com cautela; ela não é, imediatamente, perda de importância da indústria como setor de atividade metropolitana. Significa dizer que há em curso, na metrópole, um processo de modernização no processo produtivo, que extingue empregos e cria uma nova dinâmica de articulação entre indústria e o setor de serviços. Mas há também, desintegração: muitos dos estabelecimentos que fecham pertencem à categoria de pequenos estabelecimentos, mais sensíveis às oscilações das decisões políticas (abertura às exportações, políticas cambiais, política de juros altos, etc.). Por outro lado, também é necessário levar em conta na análise quais as indústrias que se deslocam de São Paulo e quais as que permanecem, pois muitas empresas deslocam o setor produtivo, enquanto suas sedes aqui permanecem. Sabemos, por exemplo, que estão na Cidade as principais fábricas de tecnologia do país – como informática e telecomunicação – é o caso da Ericson que mantém sua fábrica em São José dos Campos e sede em São Paulo. Aqui também se encontram as sedes da Motorola Digicall, Escentria, Imapctools, Mais Ativo, entre outras empresas de tecnologia. Só assim se pode entender o conteúdo do processo de desconcentração produtiva – centralização do capital.

Do ponto de vista da desconcentração produtiva os dados do *Anuário Exame*<sup>2</sup>, referente as 500 maiores empresas no Brasil, nos ajuda a detectar dois comportamentos opostos; enquanto o número de empresas brasileiras concentradas em São Paulo diminuiu, no período 1990-2000, de 141 para 76, o número de empresas estrangeiras aumentava de 89 para 130, no mesmo período. Ainda mais significativa é a informação sobre o faturamento em vendas destas empresas, em ambos os casos o número é ascendente. As brasileiras apresentam aumento de 32,4 para 37,7 bilhões de dólares, enquanto as estrangeiras passaram de 35,6 para 91,3 bilhões de dólares, um aumento substantivo. Esses dados nos ajudam a refletir sobre o conteúdo do que se chama de “desindustrialização da metrópole”.

Por outro lado, as mudanças no setor econômico apontam de forma inequívoca a expansão do setor de serviços (pela prestação dos mais variados serviços). A tabela 2 revela, por exemplo, que só há duas indústrias, entre as dez

maiores empresas da região da Grande São Paulo atualmente, em que os dados indicam a concentração dos serviços e dos investimentos em novos setores econômicos como é o caso da Telefônica (exemplo da privatização da telefonia no Brasil) e o crescimento acentuado do setor bancário.

[Tabela 2] Os maiores empregadores na Grande São Paulo

Empresas	Número de Funcionários
Bradesco	28.335
Pão de Açúcar	26.650
Telefônica	21.000
Volkswagen	18.000
Itaú	16.867
Mercedes Benz	10.200
Carrefour	9.057
Mc Donald's	7.700

Fonte: Revista Exame, nº 723, 2000.

Além destes, no entanto, deve-se considerar o setor hoteleiro que no período 2001/2003 criou, em São Paulo, 100.000 novos postos de trabalho (destes, 20.000 para pessoal qualificado – com pelo menos curso técnico – e de 200 para pessoal altamente qualificado). Este comportamento dos setores econômicos vem impondo uma nova dinâmica espacial.

No que se refere ao aumento dos empregos do setor terciário a análise também deve considerar que, de um lado, este crescimento refere-se a emergência/crescimento de setores modernos, como informática, consultorias, *design*, etc.; mas em muitos casos refere-se aos serviços domésticos, limpeza, segurança, bem como, balconistas, *motoboy*s, atendente de *telemarketing*. O que significa que acompanhando a modernização de vários setores econômicos, há uma precarização do trabalho, com salários mais baixos, e a perda de direitos como o contrato de trabalho e benefícios sociais, que daí decorrem, tais como: seguro de saúde; sindicalização, negociação coletiva para aumento de salários, etc.. A precarização do trabalho faz-se sentir com o aumento do número de ambulantes nas ruas da metrópole, consequência do aumento da informalidade do trabalho.

Do ponto de vista da centralização do dinheiro potencialmente, capital, os dados apontam que se concentram em São Paulo 19 das 30 instituições financeiras do país, bem como 49 das 100 sedes referentes às maiores empresas privadas do país. Localizam-se também em São Paulo as sedes de 104 bancos dos 177 bancos que atuam no Brasil (representando uma porcentagem de 59%). No que se refere aos lucros do setor bancário, permaneceram em São Paulo no ano de 2000, 87% dos lucros gerados em todo país. Os empréstimos revelam o mesmo comportamento, São Paulo representa 53% do sistema bancário brasileiro – Bradesco, Itaú, Unibanco, Banespa e ABN Amro Bank, com sedes em São Paulo, respondem por quase um quarto de toda atividade bancária do país. Números do setor bancário, ainda revelam que cerca de 60% dos negócios bancários do Brasil são realizados em São Paulo, segundo a consultoria Austin Asis, com a justificativa que os bancos vivem de relacionamentos comerciais para captar recursos, e nesta questão a proximidade com as maiores empresas privadas brasileiras e com as principais subsidiárias das empresas multinacionais é fundamental.<sup>3</sup>

A esses dados alia-se o fato de que São Paulo concentra instituições educacionais e de pesquisa de ponta, rede médica especializada, vida cultural intensa se comparada ao resto do país e o maior mercado consumidor do território nacional. Já do ponto de vista da infra-estrutura São Paulo tem rede de fibra ótica e acesso a *Internet* de banda larga, bem como ampla gama de serviços modernos, capazes de criar a infra-estrutura necessária ao desenvolvimento dos setores mais avançados da economia. Estas são características que atraem as sedes das multinacionais, sinalizando que o processo de mundialização em curso realiza-se potencializando a concentração na metrópole. É assim que São Paulo cresce como centro financeiro e tecnológico da América Latina, lugar onde muitas empresas instalam-se para alavancar suas estratégias de crescimento na América Latina (como é o caso da Eccentria). Trata-se de um processo que aprofunda a desigualdade, pois está baseado no crescimento das possibilidades de lucro sempre crescentes, imposto por estratégias cada vez mais globais no território metropolitano. Deste modo, o processo de mundialização que se realiza no plano da metrópole, materializa-se produzindo novas contradições.

Assim, o crescimento do setor de serviços, tanto quanto a desconcentração industrial, revela um momento que necessita de explicitação não só quanto a significância no crescimento econômico mas também quanto ao seu papel no processo de transformação da metrópole atual. É assim, que o processo de acumulação generaliza-se no espaço, ao mesmo tempo tornado condição e produto deste processo.

O processo desconcentração-centralização revela por sua vez a criação de novas atividades econômicas, com a migração do capital de um ramo a outro da economia, bem como a criação de novos ramos de atividade sob a égide da modernização, enquanto aprofunda a desigualdade espacial a segregação e a pobreza. Neste contexto, o conteúdo da urbanização estaria subordinado ao momento da reprodução, em que novas possibilidades/necessidades de realizar a acumulação despontam no horizonte, produzindo um "novo espaço" e recolocando a urbanização em outros termos.

### A "nova economia" e a produção do espaço como condição de sua realização

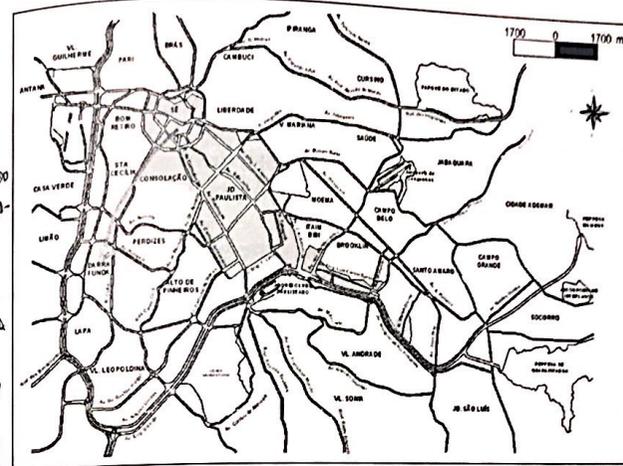
O deslocamento da indústria na metrópole e o crescimento do setor terciário revelam a primazia do capital financeiro que vai se realizar, no momento atual, como processo de produção de um espaço específico. Este fato pode ser percebido por meio da mobilidade do capital-dinheiro que deixa de direcionar-se, preferencialmente, para a produção de mercadorias - na indústria - para voltar-se à produção do espaço, como mercadoria passível de geração de lucros maiores do que para o setor industrial, em crise.

À necessidade dos empresários de, numa época de crise, direcionarem seus lucros para os ativos financeiros, alia-se às estratégias que se realizam para possibilitar a reprodução num momento em que se presencia: a) a ausência de edifícios compatíveis ao desenvolvimento das atividades de serviços modernos; b) a escassez de lugares na metrópole para o crescimento do setor imobiliário; c) o fato de que a competitividade coloca a necessidade de diminuição dos custos de produção, o que vai se refletir diretamente na mudança de comportamento quanto a propriedade do imóvel no qual vão se desenvolver as atividades econômicas, isto é, ao invés de imobilizar dinheiro na compra do imóvel, o empresário vai preferir alugá-lo, o que vai desenvolver o setor de locação de imóveis em São Paulo.

A mudança deste comportamento cria uma nova relação entre os setores econômicos e destes com o espaço, que é o que pode ser constatado no movimento dos investimentos em São Paulo. As atividades imobiliárias foram responsáveis por 20,8% dos investimentos realizados na Grande São Paulo no período janeiro de 1995-maio de 2000, seguida pela indústria automobilística, com 17,4%, a indústria Química, com 9,8%, o Comércio varejista com 7,1% e as Telecomunicações com 6,2%. Este novo comportamento revela uma nova

\* O imóvel não esp...  
\* O imóvel não esp...  
\* O imóvel não esp...

Tendência do setor de investimento da economia, fato que vêm consolidando uma área restrita de localização dos escritórios em São Paulo, o que vai configurar uma área de extensão que vai do centro da cidade em direção à Marginal do rio Pinheiros e daí se expandindo em direção sudoeste até Avenida Guarapiranga numa faixa.



Por que um ponto fixo (não distribuído) de escritórios...  
Por que um ponto fixo (não distribuído) de escritórios...  
Por que um ponto fixo (não distribuído) de escritórios...

Figura 1 | São Paulo - eixo empresarial-comercial. Elaboração: Paulo de A. Correia Jr., Laboratório de Cartografia, DG, FFLCH, USP. Fonte: Bolsa de Imóveis do Estado de S. Paulo, 1995.

Esse movimento aponta uma tendência de valorização das áreas decorrente do movimento de transformação no uso, como expansão da nova atividade que tende a se tornar predominante na metrópole (e que pode ser compreendida pelo comportamento da indústria da construção civil, voltada para a construção dos escritórios verticais). Assim, consolida-se em São Paulo uma das tendências da economia mundial trazendo, necessariamente, uma transformação nas áreas onde se estabelecem, direcionando os investimentos e atuando de forma inexorável na transformação da morfologia da metrópole, tanto no traçado das ruas, na altura dos edifícios, quanto na arquitetura arrojada, que se implanta como padrão homogêneo, onde o concreto e vidro produzem a nova imagem do "moderno". As necessidades da reprodução dos investimentos ligam-se ao fato de que se produz o edifício como uma mercadoria voltada ao desenvolvimento de

Por que não...  
Por que não...

Segundo Korte esse foi o primeiro do modo de produção imobiliária de São Paulo.

A Associação do Financiamento do Mercado Imobiliário.  
ANA FANI ALESSANDRI CARLOS

uma atividade econômica (no caso serviços), ao mesmo tempo em que o transforma em uma mercadoria para o mercado financeiro sob a forma de investimento. Deste modo, a construção dos edifícios de escritórios para locação vai desenvolver este mercado, que, por sua vez, vai impulsionar o crescimento e desenvolvimento da indústria da construção civil. O movimento dos produtos imobiliários criados, voltados à realização do setor de serviços modernos, requer o desenvolvimento da indústria da construção civil apoiada no desenvolvimento tecnológico (exemplo do *dry wall*), bem como o desenvolvimento de um número grande de pequenas indústrias que passam a atender este setor em crescimento. Este movimento pode ser analisado através da produção dos escritórios que vão constituir o "eixo" a partir do centro da cidade.

Neste sentido, as transformações da metrópole apontam para a construção de um espaço racional-funcional, revelando um projeto e uma estratégia que envolve:

a) o mercado imobiliário, visto como extensão da propriedade privada, que faz do espaço uma mercadoria, que no momento atual tem como particularidade, a realização do capital financeiro que se revela em duas frentes: num primeiro momento, os grandes investidores (que são os financiadores dos edifícios corporativos) e, atualmente, com os pequenos investidores, com a criação dos fundos de investimento imobiliários, que reúnem pequenos investidores pulverizados; b) o desenvolvimento dos serviços na metrópole, com o aprofundamento da divisão social e espacial do trabalho, que agora se baseia numa nova racionalidade, fundamentada e definida pela tecnologia aplicada à produção e a gestão; c) o planejamento revela um projeto que entende a cidade como esquema prático de circulação viária, priorizando o transporte individual, e nesta condição o espaço vai sendo construído apelando para sua forma operacional, produzido como instrumento da realização indispensável do crescimento econômico.

As relações Estado-espaço

Construção  
em o  
campo de  
serviços  
residenciais.

O processo de urbanização em São Paulo produz no momento atual, do ponto de vista da acumulação do capital, o espaço como "nova raridade" como decorrência do desenvolvimento da propriedade privada da terra na metrópole. Isto porque, o capital desenvolveu o mundo da mercadoria, criou possibilidades reais para a extensão da propriedade privada no/do espaço, bem como a expansão das atividades econômicas para a sua realização. O processo que transforma o espaço em "nova raridade", é produzido pelo movimento que explicita a

O Sufocamento das Cidades (O espaço como nova raridade) no campo X Realização localizada do espaço + subfuncionamento, deslocamento da função D.P.P. deslocamento  
SÃO PAULO: DO CAPITAL INDUSTRIAL AO CAPITAL FINANCEIRO

produção do espaço como condição sempre renovada da realização do ciclo econômico, sinalizando os novos conteúdos do processo de urbanização.

A condição de raridade do espaço manifesta-se, em áreas precisas, na metrópole. No centro, ou nas proximidades do centro, o espaço assume o papel de "nova raridade", em consequência da generalização no mesmo, do valor de troca, que, definido pela existência da propriedade privada do solo urbano, se reproduz fragmentando a cidade, como consequência do processo que o transforma em mercadoria. Podemos dizer que, o fenômeno da raridade se concretiza pela articulação de três elementos indissociáveis: a existência da propriedade privada do solo urbano, a centralidade do capital e das novas atividades econômicas e o grau de ocupação (índice de construção) da área no conjunto do espaço da metrópole. À idéia de escassez, alia-se, também, a necessidade de um novo padrão construtivo, apoiada numa rede de circulação e comunicação específicas, pois o ciclo do capital envolve, em cada momento histórico, condições diferenciadas para sua realização. É nesta direção que podemos afirmar que os "novos serviços", em função de sua especificidade e da necessidade de proximidade com outros setores da economia, buscam uma localização específica com características particulares, que necessita ser criada no centro. A centralidade tem, aqui, um papel importante. A construção da centralidade produz, contraditoriamente, a saturação, o que impede a expansão do setor de serviços na área central. Por outro lado, os novos serviços exigem um tipo de instalação incompatível com as construções encontradas no centro, incompatíveis com as necessidades de flexibilização.

É assim que para restabelecer as condições do crescimento é necessário criar mecanismos que minimizem a situação que transforma o espaço em raridade sem, todavia colocar em questão a existência da propriedade privada do solo urbano. Ao contrário permite seu desenvolvimento; o que se realiza com a intervenção do Estado no espaço, que se torna imprescindível à realização do crescimento da economia, uma vez que só ele pode atuar no conjunto da cidade transformando áreas públicas, direcionando investimentos, construindo infra-estrutura, trazendo como consequência redirecionamento dos usos, através das políticas urbanas (como o mecanismo das operações urbanas). É deste modo que o Estado interfere na reprodução espacial mediante mecanismos de gestão, fazendo com que as propriedades mudem de mãos, alterando, substancialmente, a prática espaço-temporal, gerando lutas.

A criação de mecanismos capazes de liberar a área construída residencial para o crescimento do setor de serviços em São Paulo, como extensão da antiga área central vai se realizar por meio de duas operações urbanas, coordenadas pela Prefeitura, em parcerias com o setor privado, como as Operações



setor industrial) na metrópole – sinaliza uma tendência que é mundial, imposta pelo estágio atual da acumulação do capital, que revela um novo momento da realização do ciclo do capital a partir de um novo padrão de competitividade, que requer a flexibilização do processo produtivo que transforma as áreas de produção industrial em áreas passíveis de abrigar novos usos.

Do ponto de vista da morfologia urbana, o processo assinalado no item anterior, revela não só a tendência de verticalização do espaço, bem como sua orientação para o uso não-residencial. Para o conjunto da Cidade, a área construída não-residencial, no período 1980/1990 passou de 69.086.117 m<sup>2</sup> para 92.351.608 m<sup>2</sup>; enquanto a área construída residencial aumentou de 139.374.695 m<sup>2</sup> para 189.709.740 m<sup>2</sup>; assim, enquanto a área residencial construída apresentava um aumento de 36,11% a área não-residencial crescia 35,3%. Podemos observar que há, na década de 1990, um crescimento da área destinada ao uso comercial e de serviços (tabela 2), bem como da área construída para este uso (tabela 3) <sup>11</sup>, indicando mudanças significativas. O adensamento para esta atividade se faz, em parte, ocupando áreas industriais antigas.

|Tabela 3| Município de São Paulo: distribuição percentual da área construída pelo tipo de uso (1990 - 1999)

Usos	1990	1999
MSP	100	100
Residencial	67,3	67,5
Comércio/Serviços	19	20,1
Industrial	7,7	6,1
Outros usos <sup>1</sup>	6	6,3

Handwritten notes on the left margin of page 164, including phrases like "Handwritten notes on the left margin of page 164" and "Handwritten notes on the left margin of page 164".

Fonte: PMSP/Secretaria das Finanças, Cadastro TPCL. SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO. Agregação segundo o Módulo de Uso do Solo e Transportes/MUT.

<sup>1</sup>Inclui Escolas, Edificações Especiais, Armazenagens, Depósitos.

|Tabela 4| Município de São Paulo: acréscimo percentual da área construída por Tipo de Uso (1990 - 1999)

Usos	Acréscimo Percentual
Residencial	31,1
Comercial/Serviços	38,14
Industrial	3,9
Outros usos <sup>1</sup>	37,2

Fonte: PMSP/Secretaria das Finanças, Cadastro TPCL. SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO. Agregação segundo o Módulo de Uso do Solo e Transportes/MUT. <sup>1</sup>Inclui Escolas, Edificações Especiais, Armazenagens, Depósitos.

No contexto do município, a região sudoeste teve um comportamento mais nítido de mudança de uso mediante a acentuação de seu processo de verticalização, a qual, juntamente com a região sul, apresentou 50% da área verticalizada, construída da década de 1980. O maior acréscimo de área construída da década, o equivalente a 17% do total construído na cidade, ocorreu na região oeste, seguida pela região sul com 10,5 % do total. Se analisarmos apenas a área construída não-residencial atestamos o seguinte comportamento: em 1980 a região sudoeste era responsável por 9,10 % da área total destinada ao uso não-residencial construída em São Paulo, aparecendo em 4º lugar, depois do centro da Cidade, que concentrava 24,56%, da região Leste com 15,84%, e do sudeste com 10,37%.

Enquanto na extensão da Avenida do Estado (Moóca, Ipiranga – áreas de industrialização antiga da Cidade) o deslocamento dos estabelecimentos industriais cede espaço aos empreendimentos imobiliários residenciais (prédios de apartamentos), na região oeste e sudoeste as áreas antes ocupadas pela indústria atualmente abrigam edifícios de escritórios. Na zona oeste, no entanto, a substituição da atividade fabril, longe de gerar um boom imobiliário como no sudoeste com a produção dos edifícios de escritórios, mantém os galpões industriais utilizados como locais de armazenagem, com predominância de estoques de confecção e produtos de informática, enquanto as fábricas que restam destinam-se a manufatura leve ou ainda, confecção. <sup>12</sup> Trata-se de uma área onde o preço do m<sup>2</sup> para loca-

ção (de galpões) gira em torno de 4,00 a 8,00 reais, o que permite a manutenção dos galpões. A exemplo do que ocorreu no segmento de escritórios a partir do final da década de 1980, os ocupantes dos galpões industriais passaram, nesta área, a preferir a locação dos imóveis ao invés da sua aquisição, o proprietário do galpão efetua a sua venda para um investidor, mas permanece como seu ocupante, mediante a assinatura de um contrato de locação de longo prazo, variando de 10 a 20 anos – é o chamado sistema *Sale & Leaseback*, tendo como principais investidores os incorporadores imobiliários. Também neste setor se constrói com as especificidades do ocupante, de modo a diminuir o risco do investidor.<sup>13</sup>

A região de expansão da atividade de serviços modernos, a partir do centro histórico, vai se constituindo num pólo de atração de investimentos imobiliários capaz de sediar as novas funções. O tratamento arquitetônico dos edifícios atrai uma ocupação diferenciada de alto padrão, como decorrencia da aplicação de novas tecnologias. A localização dos escritórios em São Paulo se acha altamente concentrada hoje em dia, em 9 regiões, onde se fixam aproximadamente 90% de todos os escritórios instalados em São Paulo. São áreas novas como Vila Olímpia, Vila Funchal, Itaim, Verbo Divino, Marginal do rio Pinheiros, Berrini, e tradicionais como o Centro da Cidade e região da Avenida Paulista (esta é a primeira área de extravasamento das atividades do setor de serviços a partir Centro). Nessa área assume papel relevante, exceção da região central da Cidade, a ocupação das grandes avenidas, como é o caso da Avenida Paulista, da Avenida Faria Lima, da Avenida Luis Carlos Berrini, da Avenida das Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e na rua Verbo Divino, trata-se de vias de trânsito rápido (pelo menos em tese), ligando imensa área e articulando-as, não somente ao aeroporto, mas às principais rodovias que partem de São Paulo, o que consolida, do ponto de vista da morfologia, o que estamos caracterizando como “eixo”. Trata-se de uma área de ocupação recente e que, pela sua articulação viária e presença de grandes áreas passíveis de serem incorporadas pelo setor imobiliário, tem atraído um capital importante consolidando um papel econômico significativo no conjunto da Cidade.

Por outro lado, essa ocupação, a partir das avenidas, vai desenvolvendo um entorno que vai ganhando uma característica homogênea, que se diferencia da antiga por uma ocupação de alto padrão, com empreendimentos multifuncionais apoiados, cada vez mais, numa tecnologia de última geração voltada para clientes diferenciados e concentrando o maior volume de investimento na construção civil, atraindo grandes e novos projetos. Mas, nesse

processo, muitas casas vão sendo demolidas para dar lugar aos altos prédios de escritórios. Com isso, vai se reestruturando uma área que se verticaliza.

Consolida-se assim, para uso empresarial-comercial, uma área na metrópole que aponta os limites e as possibilidades de superação das barreiras à acumulação imposta pelo próprio desenvolvimento do capitalismo, em sua necessidade renovada de produzir o espaço como condição e produto de sua realização. O processo de construção do eixo empresarial na metrópole permitiu um adensamento que se realiza por meio do processo de verticalização, voltado aos edifícios de escritórios, hotéis, na região sudoeste que chama atenção, por sua magnitude, revelando, diretamente, as mudanças nas atividades econômicas na metrópole. É interessante observar que a configuração espacial do eixo empresarial moderno realiza-se como construção de “um novo espaço”, seguindo de certa maneira o movimento de deslocamento da indústria que vai liberando áreas que estão sendo ocupadas por outras atividades.

Esse é o caso específico dos bairros da Vila Olímpia/Vila Funchal principalmente na área de contato com a várzea do rio Pinheiros (paralela à Avenida semi-expressa Nações Unidas que corre paralela às pistas expressas da Marginal do Rio Pinheiros), local onde se localizava um conjunto de indústrias que foram cedendo espaços para serviços. Esta área vem se “tornando atraente” para os empresários em função dos altos preços por m<sup>2</sup> das Avenidas Paulista e Brigadeiro Faria Lima, associados à escassez de terrenos passíveis de serem incorporadas, com preços baixos (comparativamente) aliada a existência de infra-estrutura viária.

No que se refere ao perfil da ocupação dos prédios de escritórios, podemos em síntese, afirmar que, na região da Avenida Paulista encontram-se empresas de pequeno porte e não maiores ocupantes – o que está influenciando os comércio no entorno, principalmente com prestadores de serviços e alimentação, de modo a atingir o público que aí circula no horário de almoço, além da população residente no bairro. No caso dos Bairros da Vila Olímpia, Vila Funchal e Itaim (diretamente envolvidos pela Operação Urbana Faria Lima), observamos a predominância de edifícios ocupados por pequenas e médias empresas (lajes de pequenas dimensões e especificações técnicas de médio padrão), em geral não muito exigentes quanto à qualidade do espaço que ocupam. Os galpões industriais desocupados apresentam condições de infra-estrutura (bem como tamanho e preço) para a ocupação para as novas empresas “pontocom”; que em dezembro de 2000 eram 60<sup>14</sup> (instaladas numa área que ocupa 3 km<sup>2</sup> entre as avenidas Nova Faria Lima, Juscelino Kubitschek, Nações Unidas e Bandeirantes).

Estes novos edifícios voltados às novas atividades, como estão voltados à realização do capitalismo financeiro na forma de locação, e é com a locação dos imóveis que os investidores realizam seu lucro, merecem cuidados especiais sob a forma de sua gestão. Um exemplo interessante é dado pela CPPM-CP Property Management – criada por um grupo de investidores liderado por Lincoln Cunha Pereira Filho que, por meio de seu “braço” tecnológico a ATRIUM Telecom, administra 9 prédios na área que a partir de acordos com a Embratel e a Telefônica oferece linhas e endereços IP para acesso a Internet, infra-estrutura de telecomunicação com centrais de Pasbx digitais, e oferta de 1000 linhas, além de anéis de fibra ótica e cabeamento para transmissão de dados e voz em alta velocidade (com um investimento de 50 milhões de dólares) para manter os escritórios em condições de atrair locatários. Nestes 9 prédios estão 10 empresas do mundo da Internet como a Yahoo, Arremate, Viagem.com, Tempestade. Além das companhias de informática aí localiza-se a produtora de *software* Vantive, que se acha nas proximidades das empresas de tecnologia de primeira linha. É o caso da torre Norte do Centro Empresarial Nações Unidas onde estão instaladas a Microsoft, a Compaq, a Global One, Direct TV, Computer Associates, Booz Allen, Monsanto, e Siebel. Convém lembrar que a Avenida Nações Unidas concentrou, em 2001, todos os edifícios de padrão AA entregues em São Paulo – nestes edifícios tudo é controlado por computador, equipamentos de segurança, entrada e saída dos visitantes, portarias 24 horas por dia – atendendo as novas exigências dos locatários.

Constata-se também, que em função das instalações, esta região vai atraindo empresas com características específicas. Inicialmente foram as agências de propaganda, produtoras de filmes publicitários, as TVs do grupo Abril, além das empresas chamadas “ponto com”. Na segunda metade da década de 1990, com a abertura da Avenida Nova Faria Lima, “cortando” os bairros do Itaim e parte da Vila Olímpia em direção à Zona Sul, o interesse de grandes incorporadores voltou-se para essas regiões, iniciando-se uma “corrida imobiliária” em busca de terrenos de dimensões incorporáveis na nova avenida e suas imediações. O alto preço pedido pelos terrenos, somado ao custo da Operação Urbana Faria Lima (que permite aumentar o potencial construtivo dos terrenos, situados dentro de seu perímetro, para até 4 vezes a sua área), terminou por ser um fator decisivo na escolha do padrão dos novos prédios a serem aí construídos (somente edifícios de primeira linha).

Na Marginal do rio Pinheiros<sup>15</sup> (Avenida das Nações Unidas) o crescimento do mercado de escritórios aponta neste início de século, uma

transformação muito grande na paisagem, com os edifícios corporativos. Os incorporadores encontram nesta área terrenos bem localizados e com grandes dimensões, o que tem propiciado um processo de valorização intensa, principalmente depois da construção dos primeiros edifícios. A construção dos chamados “edifícios corporativos” – com lages grandes, infraestrutura e tecnologia de ponta, equipados, por exemplo, com fibra ótica, ar condicionado central, elevadores “inteligentes”, piso elevado, pé direito alto – realizados com articulação entre incorporadoras/investidores é impulsionada, principalmente, por subsidiárias de multinacionais que buscam esse tipo de construção com o mesmo padrão de suas matrizes. Nesta área, o alto padrão tecnológico, de edifícios “inteligentes” (que se encontram principalmente nas Avenidas Juscelino Kubistchek, Nova Faria Lima e Avenida das Nações Unidas, Avenida Luis Carlos Berrini – esta última é atualmente o terceiro pólo de escritórios na Cidade depois do Centro e da região da Avenida Paulista, mas ocupa o primeiro lugar, no que tange à localização dos edifícios de alto padrão<sup>16</sup>) – se expressa no preço do m<sup>2</sup> limitando o acesso às grandes empresas, principalmente multinacionais, particularmente na área cortada pelas avenidas Juscelino Kubistchek, Nova Faria Lima e Nações Unidas, estão sendo construídos os edifícios da mais “nova geração tecnológica” que serão entregues em 2004<sup>17</sup> – construídos pelas gigantes do mercado imobiliário: Brazil Realty, Tishman Speyer-Método, Hines, Birman, Serplan, JHS e Inpar (nesta área, 75% da ocupação para locação é feita por empresas multinacionais<sup>18</sup>).

Na região da Verbo Divino/Nações Unidas há ainda terrenos passíveis de serem incorporados com a mudança de alguns estabelecimentos industriais. É o caso da indústria Alfa Laval que está sendo construído o Rocha Verá (um empreendimento de 240.000 m<sup>2</sup>, num terreno de 50.000 m<sup>2</sup>) pela incorporadora Tishman Speyer e a Método Engenharia, contendo 4 torres de escritórios. É também o caso do consulado americano, com o objetivo de concentrar suas atividades antes dispersas em 4 imóveis na Capital, ocupa, atualmente, um único prédio. Há ainda, nesta área, galpões de pequeno e médio porte, muitos mudando de ocupação, facilmente adaptáveis à incorporação imobiliária, pois o tamanho do terreno permite projetos avançados do ponto de vista tecnológico.

Em janeiro de 2003 havia em São Paulo<sup>19</sup> 1.780 edifícios de escritórios que ocupavam 8,5 milhões de m<sup>2</sup> de área útil; destes 179 são edifícios (menos de 2 milhões de m<sup>2</sup>) destinados aos escritórios de classe A. Um ranking dos melhores edifícios realizados pela consultoria Amac Partners (especi-

alizada em imóveis comerciais) revela que dos 38 edifícios A 4 a A3,3 construídos na cidade, 11 estão nos Jardins, 8 na Avenida Paulista e 19 na Avenida Nações Unidas. Estes últimos criam o *skyline*, criando a imagem da "nova monumentalidade" que dá forma à "produção de um novo espaço" produzido sob a égide do capital financeiro.

Estas atividades têm poder de atração sobre outras e é, assim, que (se observa na paisagem) alguns galpão industriais passaram a abrigar bares, casas noturnas, choperias, lojas de automóveis importados, em meio aos quais se estabelecem uma dezena de pequenos restaurantes, que servem comidas por quilo e todo tipo de novos serviços (copiadoras, revelação de fotos, lavanderia, etc.) para os novos ocupantes da área. Mas também, atraem a construção de uma infra-estrutura hoteleira de alto padrão, com a construção, na área de vários hotéis de redes internacionais como o Hyatt, o Blue Tree, Towers Berrini, Meliá, (no WTC) Hilton no Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), etc..

A construção dos hotéis, na última década, na metrópole revela uma profunda associação com uma nova atividade econômica que é a dos "eventos". Os dados referentes à realização de eventos, mostram que em São Paulo se realiza 68% do calendário de eventos do país, com um movimento anual de 2,8 bilhões de dólares em renda e 100 milhões em impostos. Em 1999, por exemplo, a movimentação alcançou a cifra de R\$ 3,5 bilhões em negócios diretos e indiretos. Os impactos econômicos desta nova atividade podem ser medidos através de alguns dados; em 1998, por exemplo, o CTI (Centro de Turismo Integrado) informou que foram realizados em São Paulo 73.566 eventos, empregando 79.330 pessoas, com um faturamento anual de US\$ 88.335.862,00.<sup>20</sup>

Portanto, aos hotéis somam-se os centros de convenções, construídos na esteira das transformações econômicas de São Paulo, os *shopping centers* (Morumbi, Market Place, DeD, Nações Unidas) trazendo um novo perfil a região.

A construção dos hotéis também aparece como opção de investimento com retorno maior que aquele de escritórios<sup>21</sup> e a tendência é que a procura por hotéis cresça na mesma proporção do aumento da área construída de escritórios.<sup>22</sup>

O comportamento do mercado imobiliário voltado ao setor de escritórios e hotelaria revela dois fatores: o primeiro é que grande parte do interesse de investidores e ocupantes centraliza-se na Marginal de Pinheiros, onde se encontram as possibilidades reais de valorização a médio prazo. É uma área que

apresentam maior alta nos valores praticados, pois, conjuga a existência de terrenos disponíveis para incorporações a preços competitivos, com locais onde estão surgindo os projetos mais modernos e que melhor atendem as expectativas da economia atual, se comparadas às áreas centrais (que indicam relativa decadência em função do tipo de instalação).<sup>23</sup> O segundo refere-se ao fato de que o mercado de escritórios mostrou uma das mudanças mais importantes de sua história, segundo analistas da Bolsa de Imóveis, pois a estabilização da economia alterou radicalmente os investimentos no setor.<sup>24</sup> É assim que os pequenos investidores voltaram a aplicar em imóveis, pela remuneração real, que ultrapassa a caderneta de poupança.

A mobilidade da atividade econômica pelo espaço da metrópole, que influencia e determina os usos, associando-se às funções dos lugares, faz com que alguns lugares ganhem ou reforcem sua centralidade em detrimento de outros, que vai sendo redefinida com a disputa com antigos pólos, substituindo-os ou complementando-os momentaneamente, direcionando o fluxo dos investimentos imobiliários que são fluidos. Essa atividade, nos anos 1990, foi patrocinada pelos grandes investidores.

### Da produção da mercadoria à produção do espaço como mercadoria

O modo como o capital financeiro se realiza, em parte por meio do processo de produção do espaço, é bastante complexo, mas fundamental para desvendar o circuito que produz o edifício corporativo. Em primeiro lugar, o capital em sua totalidade, se realiza pelo movimento contraditório de suas frações: financeiro, fundiário (revelando o conteúdo do atual processo de urbanização), industrial, comercial. Neste momento, da produção do espaço urbano paulistano, a realização do capital financeiro engloba uma ampla articulação com outras frações, sob a coordenação do Estado; é assim que empresários de vários setores da indústria direcionam seus lucros, para o mercado financeiro, que vai ser aplicado na produção dos edifícios corporativos – configurando o eixo empresarial. Esse capital-dinheiro vai ser aplicado na compra do terreno – o que significa que uma parcela, transforma-se em capital fundiário – em seguida, outra parte vai ser aplicada na construção civil – esta parte transforma-se em capital industrial.

Esses dois momentos sinalizam, no entanto, que esses edifícios compostos de escritórios, realizam as frações de capital nele invertidos pela medi-

ação do setor imobiliário, que vai realizar a locação e a administração dos imóveis. Com isso, o dinheiro dos fundos imobiliários, potencialmente capital, vai se realizar realizando a propriedade privada do solo urbano (corresponde ao primeiro momento), e o segundo momento realizando o lucro. Este movimento que realiza o capital financeiro, como capital produtivo, produzindo o espaço, requer um terceiro momento em que, a mercadoria – escritório realiza-se pela mediação do mercado de locação de imóveis – aqui o investimento é remunerado sob a forma de juro pela aplicação realizada. O que importa para o investidor é o retorno do seu investimento. Para que o processo ganhe o movimento capaz de permitir sua continuidade, o gerenciamento do edifício é central, pois é necessário torná-lo ocupado o tempo todo, isto é, só a locação dos escritórios permite realizar o retorno do investimento. Convém não esquecer, que ao investir na produção de um edifício de escritórios visa-se com o dispêndio de dinheiro obter-se “mais dinheiro de volta”, sob a forma de aluguel. Assim a locação dos escritórios vai realizar o valor de troca do produto imobiliário.

Portanto, a questão central é aquela da reprodução, em que o mercado assume a lógica da mercadoria; o espaço produzido sob a forma do edifício corporativo, movimenta a reprodução do capital financeiro. Assim, o espaço se fragmenta, em função de interesses privados em busca de rentabilidade.

A característica deste processo é que a totalidade do capital – realizando-se por meio da metamorfose de suas formas ao longo do processo – só pode ocorrer pela mediação do Estado, tanto custeando a urbanização (construindo a infra-estrutura, regularizando o “estoque de terras”, em função da raridade, atuando diretamente a realização das operações urbanas), quanto ordenando o sistema financeiro por meio das regularizações, ou ainda, com a criação dos fundos de investimento – capazes de captar recursos esparsos garantindo a “liquidez”. Isto é, a reprodução continuada e ininterrupta, reunindo investidores individuais e pequenos, orientando a aplicação do dinheiro na produção do espaço.

Assim, a transformação que consolida o “eixo empresarial-comercial”, não se realiza apenas através do livre jogo do mercado imobiliário e dos investimentos do mercado financeiro, mas constitui-se pela mediação do Estado, que através de mecanismos e estratégias de gestão, direciona o processo de reprodução espacial. Como salientamos, é com seu poder que o Estado define as leis que normatizam e disciplinam os usos, criando funções que modificam os lugares da Cidade em função do processo que produz o espaço como “nova raridade”.

É assim que o movimento de construção dos edifícios de escritórios na Marginal do Rio Pinheiros (Avenida Nações Unidas no sudoeste) refere-se à possibilidade de se encontrar nessa área terrenos incorporáveis, visto tratar-se de uma área de ocupação urbana de baixa densidade (pouco edificada e com ocupação horizontal de uso residencial), ou ocupada por galpões industriais. Portanto, trata-se ou de terrenos amplos passíveis de abrigar a construção de prédios, ou de pequenas casas com possibilidade de *remembramento* dos terrenos, com baixo custo de demolição e preços baixos do m<sup>2</sup>, se comparados com as áreas de ocupação vertical.

A construção dos edifícios de escritórios no “eixo” revela uma variedade de tamanhos e usos, os escritórios de portes diferentes associados ao preço do m<sup>2</sup> de área útil, marcam as áreas e definem, de certo modo, o tipo de ocupação. A tabela aponta os preços de locação por m<sup>2</sup> útil (na linguagem do mercado imobiliário), que indica uma variação bastante significativa, relacionada ao tipo de tecnologia que as construções apresentam, diferenciando as áreas do “eixo” referem-se, particularmente, ao tamanho e grau de tecnologia.

[Tabela 5] Preço do m<sup>2</sup> em 1999

Regiões	Para venda (Mínimo / Máximo)	Para locação (Mínimo / Máximo)
Centro	300,00 / 2.700,00	3,00 / 29,00
Paulista	800,00 / 5.200,00	60,00 / 71,00
Jardins	700,00 / 3.700,00	6,00 / 36,00
Faria Lima	800,00 / 7.000,00	70,00 / 71,00
Itaim	850,00 / 5.000,00	17,00 / 48,00
Vila Olímpia	900,00 / 3.500,00	8,00 / 38,00
Berrini	1.100,00 / 4.300,00	13,00 / 50,00
Verbo Divino	700,00 / 3.000,00	9,00 / 33,00
Marginal	1.000,00 / 3900,00	9,00 / 45,00

Fonte: Jones Lang La Salle/Bolsa de Imóveis de São Paulo, Out./99.

O que estamos chamando de "eixo empresarial-comercial" aponta para a fragmentação do espaço, uma forma espacial nova, construída segundo a lógica da reprodução - que alia as estratégias das frações do capital, sob a coordenação do Estado, que cria as condições necessárias à realização da totalidade do capital enquanto tal. Portanto, a "produção de um novo espaço" é apenas aparente, trata-se antes do momento em que o espaço produzido momento histórico atual é completamente transformado, em função das novas estratégias impostas pela continuidade do processo econômico-financeiro sob a égide da modernização, apoiada num amplo desenvolvimento técnico e acom-

Além do deslocamento espacial, a produção metropolitana, as linhas de produção organiza-se por meio da reprodução espacial. Há a diversificação dos investimentos, com a produção espacial dos valores e o movimento.

panhada pela flexibilização e deslocamento dos setores produtivos no espaço metropolitano, criando uma nova hierarquia dos lugares, na qual a centralidade, potencializada, expande-se espacialmente. Assim a reprodução econômica realiza-se por meio da reprodução espacial.

No conjunto da Cidade, uma parcela específica do espaço tem seu valor determinado pelo fato de que o espaço urbano se produz como condição geral da produção, ao mesmo tempo em que, como produto do trabalho da sociedade, (portanto, trabalho social materializado). Além de condição da produção, o espaço está incorporado ao universo dos bens necessários à manutenção da vida, pelos modos de habitar e de tudo que este ato implica/necessita para se realizar plenamente.

Mas, numa sociedade capitalista, o acesso à cidade se dá pela mediação do mercado, em função da existência da propriedade privada. Por outro lado, o monopólio do espaço, separado das condições de meio de produção ou moradia, e a partir do desenvolvimento delas, passa a ser fonte de lucro, na medida em que entra no circuito econômico como realização (econômica) do processo de valorização que a propriedade confere ao proprietário. Deste modo, o processo de formação do preço do solo urbano é uma manifestação do valor das parcelas do espaço, também influenciado pelos processos cíclicos de conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais), até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Esses fatores vinculam-se ao processo de urbanização, que, ao se realizar, redefine a divisão espacial, e com isso o valor das parcelas do espaço urbano. Este valor será determinado em função do conjunto ao qual pertence, e é nesta inter-relação entre o todo e

Ela não viveu... São Paulo: do Capital Industrial ao Capital Financeiro. O investimento privado no setor imobiliário; ele não entra com uma contradição maior do igual a zero (ou ainda negativa).

a parte (a localização do terreno na cidade), que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço.

No cerne da questão está a localização de cada parcela em relação àquela determinada pela produção espacial geral (a relação entre terreno-bairro, bairro-cidade) e, portanto, varia em função do desenvolvimento das forças produtivas; isto porque, a produção espacial é diferenciada e contraditória, conferindo valores às parcelas do espaço, diferencialmente.<sup>25</sup>

Em função da existência do monopólio, concedido pela propriedade privada do solo urbano, podemos afirmar que o processo de valorização não depende apenas da incorporação de trabalho (produção de infra-estrutura) na metrópole; podendo também, ser definido por mecanismos econômicos que alteram a relação oferta-demanda no mercado imobiliário, produzido pelas crises econômicas, provenientes das flutuações dos juros e das bolsas de valores, das estratégias imobiliárias e da produção do espaço como raridade, bem como pelos limites impostos pelo poder público no estabelecimento de normas de zoneamento e da criação de um Plano Diretor para a Cidade - são mudanças que redefinem usos, funções e preços, provocando com isso, a valorização/desvalorização dos lugares da cidade.

Em São Paulo, o setor imobiliário apresenta momentos de desenvolvimento e de estagnação em função dos ciclos econômicos que se inserem no quadro político-econômico nacional, mas que se concretizam nos lugares. É assim que em momentos de crise ele se retrai (caso do Plano Collor), e em momentos de estabilidade econômica se expande (Plano Real), direcionando os investimentos e, com isso, interferindo nos mecanismos produtores da cidade.

A abertura da Avenida Nova Faria Lima - realizada por meio da Operação Urbana coordenada pela Prefeitura da Cidade - traz possibilidades novas de investimento<sup>26</sup>. No mercado imobiliário urbano, o solo urbano, tornado mercador, se generaliza, assumindo uma expressão especulativa, pelo desenvolvimento do mercado de locação de escritórios, produto do desenvolvimento da troca e da intercambialidade de parcelas do espaço, antes nas mãos de pequenos proprietários urbanos, gerando conflito entre os usos e o sentido que cada grupo social confere ao espaço. O desenvolvimento desse mercado de imóveis de escritório tem na raridade do espaço (o segmento de escritórios que não pode se localizar em qualquer lugar do espaço metropolitano) um ponto importante, definidor de suas estratégias e alianças.

As transformações econômicas são acompanhadas por estratégias imobiliárias bem precisas, capazes de direcionar os investimentos no espaço num

momento em que, segundo os analistas, no Brasil, o imóvel deixa de ser *hedge* para virar investimento. Significa dizer que o setor financeiro que opera na construção de edifícios de escritórios – como negócio, visando a realização do seu valor de troca – vai ocorrer pela locação e não na venda.

É assim que depois de pronto o edifício, os escritórios são alugados, o que vem proporcionando alto retorno para os investidores. Isto porque os empresários preferem alugar um imóvel a imobilizar seu capital, o que muda o perfil do mercado, refletindo-se nos preços. É assim que, enquanto o preço do m<sup>2</sup> útil para a venda apresenta uma curva descendente, aumenta o preço do aluguel do m<sup>2</sup> útil; o que tem atraído investidores para o mercado imobiliário influenciando o comportamento do mercado de locação de imóveis com a construção para locação de edifícios comerciais.

A construção de escritórios destinados ao mercado de locação, visando a reprodução das frações do capital (o industrial ligado ao setor da construção realizando o lucro e o financeiro como realização do capital bancário e fundiário), têm como pressuposto fundamental a realização do valor de troca (objetivo último daqueles que compram espaços de escritórios construídos com finalidade de investimento), pela possibilidade de realização do valor de uso, num momento em que as empresas preferem diminuir os custos, alugando e não comprando seus imóveis. É assim que, o uso esta em estado latente nesse tipo de investimento, ligado de modo inexorável à realização do valor de troca. Há um caráter “especulativo” em jogo (como algo novo) que pressupõe o uso, mas seu objetivo no ato de compra é o valor de troca que a operação intermediária de locação vai realizar. O que se deve ressaltar, então é que o uso pode vir a ter sentidos diversos, uma diferença substancial entre a compra de uma moradia e a compra de um escritório para ser alugado. Significa que há interesses diversos envolvendo o uso do espaço, como básico em ambas as operações imobiliárias – o habitante compra a moradia para seu uso, enquanto o investidor compra um imóvel para alugar, porque representa um uso para o além e, neste processo, permite a realização do ciclo do capital financeiro investido na construção do edifício. O valor de troca tende a se impor à sociedade num espaço onde os lugares de apropriação diminuem até quase desaparecerem – como é o caso dos espaços públicos.

A Operação Faria Lima permitiu a liberação de um espaço para a cristalização desta nova atividade econômica em associação com os setores imobiliário e financeiro. O mercado de capitais e o estabelecimento de políticas espaciais redefinem o direcionamento dos investimentos no espaço; são estra-

tégias que se projetam no código de obras, nos projetos urbanísticos, e inclusive no não-construído como: a organização do tráfego e o uso da rua. A abertura de avenidas, apoiada no “urbanismo institucional”, definido como um conjunto de ações sistematizadas sob o comando da instância política visando seus interesses, atende às exigências do desenvolvimento do capitalismo, que, sob a égide do Estado, intervêm na prática *sócioespacial* por meio da sua gestão.

Deste modo, o processo de reprodução do espaço, realiza-se produzindo novas contradições, pois as estratégias visam à expansão das atividades econômicas. Neste processo, o movimento do dinheiro passível em ser revertido em capital, com as transformações do processo produtivo na metrópole, tem migrado para o setor imobiliário, que transforma o ativo imobiliário em possibilidade de investimento. Aqui o investimento volta-se, no caso dos edifícios corporativos, àqueles de alto padrão, os chamados, no setor imobiliário de edifícios “A”, pois se trata exatamente de um mercado, em que a oferta está abaixo da demanda e, por isso, mesmo, traz alto retorno, o que se pode ver no comportamento do aluguel dos edifícios de escritórios de São Paulo. Nos edifícios de alto padrão, a *vacância costuma ser baixa*, pois os edifícios, tecnologicamente avançados, raramente dispõem de unidades vagas, uma vez que, as multinacionais e empresas de ponta disputam as áreas nobres.

É o chamado desafio da modernização, como atualização, numa economia competitiva. Para que ela se realize é necessário outro tipo de espaço: diferente do tradicional, circundado por uma rede ampla de circulação viária, terrenos amplos onde a tecnologia aplicada à construção civil, que *acabará por produzir o “prédio inteligente”* e com ele o escritório “inteligente”, com o objetivo de substanciais reduções nos custos. Nesta perspectiva, o imóvel é tratado como uma indústria e o gerenciamento do edifício passa a ser central – convém não esquecer que manter o imóvel alugado é o objetivo principal na realização do capital financeiro.

Criam-se assim, novas estratégias para a reprodução ampliada do capital apoiada, agora, no desenvolvimento do capital financeiro que se volta para a produção do espaço, com a construção dos edifícios de escritórios. Mas se num primeiro momento, esta “nova produção” é consequência do investimento dos grandes empreendedores, agora este mercado também esta sendo ocupado pelo chamado “pequeno investidor”, o que foi possível pela criação dos fundos imobiliários, pelo Estado em 1993. Esta situação criou a possibilidade da reunião de capital-dinheiro pulverizado, nas mãos de pequenos investidores direcionando-os para a realização de projetos imobiliários pela compra de cotas. O que antes só era acessível somente ao grande investidor, agora – por

MADERA REFORÇADA  
MADERA REFORÇADA  
2-B

OPORTA  
OPORTA  
SA DEMAN-  
DA.

meio deste mecanismo – amplia-se com a incorporação de imóveis (grandes projetos atualmente em construção na metrópole) por meio de fundos imobiliários, dando destaque ao imóvel como alternativa para investimento.

O Fundo Imobiliário de Investimento (como um instrumento do mercado de capitais, integra o mercado imobiliário ao mercado de valores mobiliários) como nova modalidade de investimento para aplicação em fundos de imóveis e com isso, ampliando as possibilidades de investimento, ao mesmo tempo em que permite a entrada dos pequenos investidores para viabilizar a construção de hotéis, edifícios de escritórios, centro de convenção, flats. Essa é a estratégia usada para a ampliação Centro de Convenções Anhembi-Centro de exposição em São Paulo – que recebe 6 milhões de visitantes por ano e pertence a Prefeitura de São Paulo – neste caso, cada pequeno investidor compra uma cota (1 lote de cotas custa 51.000,00 reais e pode ser parcelados em 22 meses), o que permite a reunião do dinheiro de várias pessoas canalizados para um projeto. O projeto do “Novo Anhembi” prevê a construção de mais 70.000 m² de área de locação para feiras e convenções com o objetivo de disputar o mercado de feiras internacionais.

Assim o FII (Fundo de Investimento Imobiliário) aparece como um “meio de auferir renda da locação sem as inconveniências da aquisição direta em que o proprietário deve cuidar da inadimplência do inquilino, vacância e administração do imóvel”.<sup>28</sup> Por meio do FII os investidores podem comprar cotas cujo valor depende do empreendimento (a aplicação deste fundo em patrimônio imobiliário é isenta de imposto de renda, “embora haja retenção de 20% na fonte para as distribuições de ganho de capital”,<sup>29</sup> que só incide sobre as receitas obtidas) e apresenta uma rentabilidade líquida de 0.98%, mas dependem do aluguel.

Os assim chamados “fundos para o varejo” permitiram também a construção do Continental Square Faria Lima, um conjunto imobiliário de alto padrão que reúne flats, escritório comercial e hotel Caesar Plaza do Shopping Higienópolis, JK Finacial Center, o Centro Empresarial Água Branca e o Hospital da Criança, em São Paulo. Atualmente, o mercado de fundos imobiliários é grande e deve assegurar um produto rentável para investidor e empreendedor, o que é possível hoje graças política governamental de altas taxas de juro.

Os recursos captados e reunidos podem ser aplicados tanto em imóveis novos como já construídos – shopping, escritórios comerciais, hotéis, mas também em centros de distribuição e logística, como é o caso do fundo Europar – lançado em maio de 2002 – o primeiro, no Brasil, registrado na Bolsa de Valores – contemplando cinco centros de distribuição logística e um edifício de alta

Os fundos e a multiplicação máxima (liquidez) dos investimentos na imobiliária: O cálculo % fecha C/ O retorno da cidade do de valores (lúculis) que long. tem no caso de distribuição (subsistência) no trabalho. modo de “investimento” do comércio.

tecnologia, localizado no eixo Rio – São Paulo. Todos estão prontos e alugados para grandes empresas FedEx, Cesa, Belt Logistics e Expresso Mercúrio. Estar ligado a Bolsa de Valores resolve um problema dos fundos imobiliários que é a sua liquidez; o que gerará maior agilidade na negociação quando um investidor quiser resgatar o investimento aplicado. Outro exemplo é a incorporadora Tishmann Speyer-Método que lançou no final de 2001 um fundo imobiliário lastreado na participação de 16,7%, que possui cotas na Torre Norte do Centro Empresarial Nações Unidas no valor de 64 milhões, com desembolso mínimo do investidor de 50.000,00. O mesmo será feito para o Rocheverá Plaza (edifício corporativo, um complexo de escritórios avaliado em 500 milhões de reais nas avenidas Faria Lima e Juscelino Kubistchek, realizado pela empresa americana Tishman Speyer, a brasileira Método, e o Deutsche Bank).

Empresas como a Brazil Realty – uma joint venture entre Cyrela uma incorporadora paulistana e o grupo Americano Irsa de George Soros fundada em 1995 – vem construindo, sob medida, para o novo perfil econômico da Cidade, flats, apart-hotel, apartamentos tipo long stays, e escritórios com recursos tecnológicos de última geração, obtendo em 1999, um lucro de 41 milhões de reais.

À guisa de conclusão: São Paulo, a “cidade como negócio”

O processo de produção do espaço paulistano aponta uma tendência inequívoca, aquela que se volta a criação de uma cidade voltada aos negócios. Com isso reafirmo a hipótese aqui levantada de que a realização econômica passa, atualmente pela produção do espaço. Significa dizer que a transformação do espaço em mercadoria, é, hoje, condição da extensão mundo da mercadoria. A produção do espaço da metrópole sintetiza, assim, um movimento onde o solo urbano (que num determinado momento foi responsável pela fixidez do capital-dinheiro) cria da possibilidade reprodução ampliada.

São Paulo, construída como “negócio” realiza, assim, a possibilidade de extensão do valor de troca – revelando um movimento da propriedade privada na Cidade como momento da reprodução social. Realiza-se aprofundando a contradição entre extensão do valor de troca no espaço e a possibilidade do valor de uso na medida em que o valor de troca se autonomiza, pela potencialização da propriedade como direito e realidade. O modo como a propriedade do solo urbano muda de mãos com a realização das Operações Urbanas Faria Lima e Águas Espraiadas, revela este fenômeno.

Novos empreendimentos? - Aluguel - Exemplo - Otimizar - Proliferação - Espaço -

Primeiro do Espaço Urbano - Um novo papel na reprodução 1791

MADERA REFORÇADA 2-B

Esse comportamento também aponta para o fato de que está em curso uma revolução nos serviços oferecidos; a preferência por escritórios de qualidade; a busca de escritórios tecnologicamente, mais avançados, com equipamentos de última geração (além da garantia de atualização tecnológica permanente e sem custos de infra-estrutura com exceção dos serviços fornecidos)<sup>30</sup>, feitos a partir de processos construtivos com alta tecnologia, com o objetivo de barateamento da construção, é uma realidade.

A promoção e  
reprodução  
de novos  
centralidades  
na metrópole  
(concentração  
de áreas  
de serviços  
multifun-  
cionais)  
precisa  
contar com  
este tipo  
de espaço  
para a realização  
de projetos (liberação de estímulos)  
P/ os investimentos coletivos que  
modernizam  
sua estrutura  
promovendo  
estágio.

Este processo de transformação também redefine a fluidez, recriando a centralidade dentro da metrópole, articulando pólos diferenciados, principalmente, a concentração das atividades de comércio, serviços e de lazer como produto da mobilidade da centralidade.

A extensão do "eixo", a partir das estratégias, acima descritas, interfere na produção de novas centralidades, redimensionando o fluxo de pessoas e capitais, num espaço mais amplo, iluminando um momento da reprodução das relações sociais, como momento da reprodução do espaço, marcado por apropriações temporais e espaciais múltiplas na metrópole, realizadas num tempo e espaço cada vez mais homogêneos (na medida em que a intercambialidade do espaço vai se realizando, inexoravelmente).

Deste modo a mobilização dos negócios com o solo urbano redefine o conteúdo da urbanização. A "metrópole como negócio" é assim, um momento central da reprodução cuja lógica é questionada pelos movimentos contrários que impedem a realização das "renovações/operações urbanas" na metrópole.

<sup>1</sup> Segundo Fátima Araújo da Fundação Seade em entrevista a *Revista Exame*, n° 723.  
<sup>2</sup> "Melhores e Maiores", publicado na *Revista Exame* n. 745, São Paulo, julho de 2001.  
<sup>3</sup> *Revista Exame*, março de 2001, pp. 92-93.  
<sup>4</sup> *Idem*, *ibidem*.  
<sup>5</sup> Estima-se que só a Operação Urbana Águas Espriadas vai liberar um estoque imobiliário adicional de 3.750.000 m<sup>2</sup> com o aumento do coeficiente de construção através dos Cepac's, segundo a Bolsa de Imóveis de São Paulo in *Databolsa* n°29, 2002, disponível na Internet, no site: [www.bolsadeimoveis.com.br](http://www.bolsadeimoveis.com.br)  
<sup>6</sup> *Idem*, *ibidem*.  
<sup>7</sup> O Cepac é um título a partir do qual a prefeitura poderá negociar o aumento da área a ser construída numa determinada região da cidade depois que a alteração de zoneamento for aprovada pela Câmara a partir de uma "operação urbana". Foi tido

como elemento inovador no processo de estabelecimento da Operação Urbana Faria Lima: o Cepac aparece como contrapartida a ser paga pela iniciativa privada pelo processo de valorização do solo urbano, decorrente da ação do Estado no espaço.

<sup>8</sup> *Idem*, *ibidem*.  
<sup>9</sup> *Boletim Databolsa*, n° 29.  
<sup>10</sup> Segundo dados publicados pela Sempla no *Diário Oficial do Município de São Paulo*, 24 de dezembro de 1992.  
<sup>11</sup> Tabelas retiradas do "Por dentro do Município de São Paulo", Emplasa, 2.000.  
<sup>12</sup> Bolsa de Imóveis de São Paulo, in: *Databolsa* n° 27, 2000. Disponível na Internet, no site [www.bolsadeimoveis.com.br](http://www.bolsadeimoveis.com.br)

<sup>13</sup> *Idem*, *ibidem*.  
<sup>14</sup> Segundo levantamento feito pela *Revista Exame*, São Paulo, n° 723.  
<sup>15</sup> Desde 1985 as transformações espaciais relacionadas ao uso do solo urbano voltado à construção de escritórios vai se consolidando pela construção de novos edifícios em novas áreas – e é evidente que as novas regiões vão ganhando novo perfil, condicionadas por um novo padrão. É assim que ocorre o processo de ocupação da região da Marginal do Rio Pinheiros principalmente com a instalação de sedes de empresas que ocupam mais de 50% da área ocupada por escritórios na Marginal. Aqui se encontram os escritórios de primeira linha e escritórios com lajes em torno de 1.000m<sup>2</sup> úteis confirmando a tendência do deslocamento para a Marginal de empresas que necessitam de amplas áreas, o que requer ocupação de terrenos grandes, preços mais baixos e fácil acesso a outros bairros.

<sup>16</sup> Este padrão atrai empresas importantes e multinacionais, pelo sistema de locação (com algumas exceções, como Bank Boston que constrói sua sede (com custo de 150 mi de dólares, num edifício de 30 andares).  
<sup>17</sup> *Revista Exame*, São Paulo, março de 2001.  
<sup>18</sup> *Revista Exame*, São Paulo, número 759, fevereiro de 2002.  
<sup>19</sup> Segundo *Revista Exame*, São Paulo, janeiro 2003.  
<sup>20</sup> Publicação "Por dentro do Município de São Paulo", Emplasa, 2000, edição eletrônica.

<sup>21</sup> Os Flats – os lançamentos em São Paulo no final de 1995 promoveram uma retomada dos negócios com aumento de 50% dos estoques, em bairros como Moema Berrini, Itaim, V.Olimpia, Consolação, Pinheiros e Jardins. Destes, atualmente 2% destinam-se para moradia; 90% para investimento (maio de 97). *Boletim Databolsa*, n° 17, 1997.

<sup>22</sup> A construção de empreendimentos como World Trade Center (com centro de convenções para 2000 pessoas) são fortes indutores da demanda da região da Berrini e áreas próximas com a região da Verbo Divino, com 250.000 m<sup>2</sup> úteis de área construída atualmente e aumento programado para 350.000 m<sup>2</sup>. Os analistas do mercado imobiliário, mais otimistas, prognosticam que em breve as regiões da Berrini e Verbo Divino terão área hoteleira superior àquela da Avenida Paulista.

- <sup>23</sup> Investidores. *Boletim Databolsa* n° 11, São Paulo, agosto de 1996.
- <sup>24</sup> Em 3 anos o valor médio dos aluguéis nas 9 regiões evoluiu 82,62% em termos nominais, superando inflação de 68,98%. Os preços de venda acima 30,55%.
- <sup>25</sup> Carlos, Ana Fani Alessandri, *A (re)produção do espaço urbano*, São Paulo, Edusp, 1996, pp.166-173.
- <sup>26</sup> Na qual se insere a criação do pólo de lazer voltado para o que os empreendedores chamam de "classe B+ e A" da sociedade paulista, numa das áreas mais valorizadas da metrópole na última década.
- <sup>27</sup> "Com a estabilização da economia, o imóvel perde o papel de hedge para os compradores e, por isso, começa a haver uma tendência de demanda por espaço de locação. Aí entra o investidor de longo prazo". Cf. "Boletim da Bolsa de Imóveis de São Paulo", *Boletim Databolsa* n° 20, São Paulo, 1998 (entrevista com Hermán Martinez).
- <sup>28</sup> Cotas de Fundo Imobiliário da CEF serão negociados na SOMA, site [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)
- <sup>29</sup> Cresce procura por fundos imobiliários site [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)
- <sup>30</sup> *Boletim Databolsa* n° 21, São Paulo, 1998.

#### Bibliografia

- ARANTES, Otília. "Vendo a Cidade". In: *Revista Veredas*, ano 3, n° 36, CCBB, pp. 21-23, dezembro de 1998.
- BOLSA DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. *Boletim Databolsa*, números 22 a 29, edição eletrônica, disponível na Internet no site <http://www.bolsadeimoveis.com.br>
- CARLOS, Ana Fani A. *O Lugar no/do Mundo*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- \_\_\_\_\_. *A (re)Produção do Espaço Urbano*. São Paulo, Edusp, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Espaço-Tempo na Metrópole*. São Paulo, Contexto, 2001.
- CHESNAIS. *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã VM Editora, 1999.
- EMPLASA. *Por Dentro do Município de São Paulo*, São Paulo, 2000, versão eletrônica.
- \_\_\_\_\_. *Por Dentro da Grande São Paulo*. São Paulo, Emplasa, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Sumário Dados da Grande São Paulo*. São Paulo, 2002, versão eletrônica.
- FRUGOLI. *Centralidade em São Paulo*. São Paulo, Cortez/ Edusp/ Fapesp, 2000.
- HARVEY, David. *Los Límites del Capitalismo y la Teoría Marxista*. México, Fondo de Cultura Económica, 1990.
- LEFEBVRE, Henri. *La Production de l'espace*. Paris, Anthropos, 1986.
- \_\_\_\_\_. *De l'Etat*. (4° vol.). Paris, Union Générale d'Éditions, 1976-1978.
- \_\_\_\_\_. *Le droit à la ville suivi de l'espace et politique*. Paris, Éditions Anthropos, 1971.
- PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. *Operação Urbana Faria Lima*. São Paulo, Secretaria Municipal de Planejamento, 1995.

- SÃO PAULO: DO CAPITAL INDUSTRIAL AO CAPITAL FINANCEIRO
- REVISTA EXAME SÃO PAULO. Vários números. Edições especiais sobre São Paulo, Editora Abril.
- SASSEN, Saskia. "A Cidade Global". In: Lena LAVINAS et al. (org.). *Reestruturação do Espaço Urbano e Regional no Brasil*. São Paulo, Anpur/Hucitec, 1993
- \_\_\_\_\_. "La ville global. Éléments pour une lecture de Paris". *Revue Le Debat. Le nouveau Paris*. Paris, Gallimard, n° 80, mai-août, 1994.
- SAVY, Michel & VELTZ, Pierre. *Économie global et réinvention du local*. Paris, L'Aube Datar, 1995.
- SCHEVZ, Liane. *Avenidas Nova Faria Lima e Jaci-Pêssego/Nova Trabalhadores, um Estudo das Mudanças Sócioeconômicas-espaciais Dinamizadas pela Implantação da Infra-estrutura viária*. Dissertação de Mestrado apresentada ao departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas-FFLCH da Universidade de São Paulo-USP. São Paulo, fotocópia, 2002.
- VELTZ, Pierre. *Mundialización, Ciudades y Territorios*. Barcelona, Ariel Geografía, 1999.