

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

ANDRÉ ANUATTI REIS

Entre Torres e Escritórios no Setor Chucri Zaidan
Expansão Recente do Complexo Corporativo da Metrópole em São Paulo

Between Towers and Offices
Recent Expansion in the Metropolitan Corporate Complex of São Paulo

São Paulo
2023

ANDRÉ ANUATTI REIS

Entre Torres e Escritórios no Setor Chucri Zaidan

Expansão Recente do Complexo Corporativo da Metrópole em São Paulo

Trabalho de Graduação Individual (TGI)
apresentado ao Departamento de Geografia da
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas,
da Universidade de São Paulo, como parte dos
requisitos para obtenção do título de Bacharel em
Geografia.

Área de Concentração: Geografia Humana

Orientador: Prof.^a. Dr.^a. Maria Mónica Arroyo

São Paulo

2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

R375e Reis, André
 Entre Torres e Escritórios no Setor Chucrí Zaidan:
 Expansão Recente do Complexo Corporativo da Metrópole
 em São Paulo / André Reis; orientadora Maria Arroyo
 - São Paulo, 2023.
 127 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual) - Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. São Paulo. 2. Complexo Corporativo da
Metrópole. 3. Urbanização. 4. Globalização. 5. Setor
Chucrí Zaidan. I. Arroyo, Maria, orient. II. Título.

Complexo Corporativo da Metrópole em São Paulo. Trabalho de Graduação Integrado (TGI) apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Prof. Dr. _____ Instituição _____

Julgamento _____ Assinatura _____

Dedico este trabalho aos meus pais, André e Flávia, cuja luta diária na metrópole me fez ser a ela sempre atento.

AGRADECIMENTOS

Agradecer aos que contribuíram para a realização deste TGI consiste em tarefa extremamente prazerosa e igualmente difícil. Prazerosa pois permite fazer justiça e tornar explícito que as atividades universitárias se encontram inseridas em uma rede complexa de relações pessoais. Difícil pois tais relações são tão numerosas que essa justiça nunca se dá de maneira plena, havendo sempre aqueles que ficam de fora. Não obstante, é indispensável fazer o esforço.

Agradeço, em primeiro lugar, aos meus pais, André e Flávia. Foram os pilares que me permitiram realizar minha graduação plenamente e exemplos pessoais que até hoje me guiam em minha trajetória. Participaram ativamente desta produção, dialogando comigo e me oferecendo perspectivas, além de ajuda em partes técnicas, como a fotografia aérea. Agradeço também a meu irmão, Daniel. O carinho e o apoio dos três sempre me deu a força necessária para construir meu próprio rumo.

À minha orientadora, Prof.^a. Maria Mónica Arroyo, que me acolheu desde meu primeiro ano de graduação. Ao me orientar com afinco e me honrar compartilhando sua paixão e dedicação ao ensino e a pesquisa em Geografia, cativou em mim o mais profundo sentimento de gratidão.

Aos colegas com quem tive a honra de partilhar a experiência da graduação, sobretudo aqueles das turmas de 2018 e 2019. Com eles tive a oportunidade de crescer imensamente, seja no debate acadêmico e político acalorado nos corredores do Vão ou nos bares de São Paulo, seja na correria para terminar um trabalho na madrugada, seja pelos assuntos triviais que desenrolamos em momentos aleatórios. Foram todos incontornáveis na minha formação.

À minha companheira, Ingrid, que não só esteve comigo ao longo de toda a redação deste trabalho, me apoiando e me incentivando, como participou dele diretamente, me auxiliando com a elaboração do fluxograma.

Aos funcionários da FFLCH e da USP em geral, por proporcionarem as condições para uma experiência universitária sem par. Em especial, agradeço aos funcionários do Serviço de Pós-Graduação da FFLCH, com quem trabalhei nos últimos dois anos.

Aos docentes do Departamento de Geografia da USP, dedicados a essa ciência que é uma das mais belas.

Ao CNPq pelo suporte financeiro na realização da Iniciação Científica, mediante o PIBIC no período 2020-2021. Alguns dos resultados dessa iniciativa se fazem aqui presentes.

“Este é um lugar para se estar.

Isto é tudo o que você tem, mas é algo.

Ruas e luzes de sódio.

O céu, o mundo.

Você ainda está vivo”

Disco Elysium

RESUMO

REIS, André A. **Entre Torres e Escritórios no Setor Chucri Zaidan**: Expansão Recente do Complexo Corporativo da Metrópole em São Paulo. 2023. 127 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

As profundas transformações da morfologia urbana em São Paulo é um dado evidente e facilmente observável na paisagem. Contudo, as diversas implicações que delas decorrem, bem como os processos que as ensejam frequentemente se encontram envoltas em mistificações ou explicações arbitrárias, não sendo sempre de simples percepção. Dessa forma, o presente trabalho consiste em esforço de sistematizar tais processos, articulando-os aos desígnios do modo de produção em sua fase globalizada. Para isso, emprega o complexo corporativo metropolitano como conceito que sintetiza as múltiplas variáveis em sua espacialidade própria, atribuindo um sentido para a evolução desigual e complexa das centralidades intra-urbanas. Ainda, através da mobilização de elementos como as torres corporativas, os escritórios e sedes das grandes corporações transnacionais e a centralidade, expressa em uma economia organizada em redes, demonstra de que maneira as porções mais recentes da mais jovem centralidade da metrópole, o Setor Sudoeste, diferencia-se de fenômenos análogos em momentos precedentes. Assim, elevando uma das fronteiras das transformações urbanas, o Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Água Espraiada a objeto privilegiado, sob a luz dos métodos e das formulações da Geografia Crítica, busca contribuir para o entendimento das tensões que se configuram em meio às metamorfoses da metrópole.

Palavras-chave: Complexo corporativo da metrópole. Setor Chucri Zaidan. Globalização.

ABSTRACT

REIS, André A. **Between Towers and Offices:** Recent Expansion in the Metropolitan Corporate Complex of São Paulo. 2023. 127 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

The profound changes in São Paulo urban morphology are evident and easily observable in the landscape. However, the various implications arising from them, as well as the processes that give them life, are often shrouded in mystification or arbitrary explanations, once they are not always simple to perceive. In this way, the present work consists of an effort to systematize such processes, articulating them to the designs of the mode of production in its globalized stage. For this, it uses the metropolitan corporative complex as a concept that synthesizes the multiple variables in its own spatiality, attributing a meaning to the unequal and complex evolution of intra-urban centralities. Still, through the mobilization of elements such as corporate towers, offices and headquarters of large transnational corporations and centrality, expressed in an economy organized in networks, it demonstrates how the most recent portions of the youngest centrality of the metropolis, the Southwest Sector, differs from analogous phenomena at previous times. Thus, raising one of the frontiers of urban transformations, the Chucri Zaidan Sector of the Urban Operation Água Espraiada to a privileged object, in the light of the methods and formulations of Critical Geography, seeks to contribute to the understanding of tensions that are configured amidst the metamorphoses of the metropolis.

Keywords: Metropolitan Corporate Complex. Chucri Zaidan Sector. Globalization.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CCM - Complexo Corporativo Metropolitano

CENU - Centro Empresarial Nações Unidas

CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção

OUs - Operações Urbanas

OUCAE - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

RM - Região Metropolitana

RMSP - Região Metropolitana de São Paulo

SCZ - Setor Chucri Zaidan

SSO - Setor Sudoeste

TGI - Trabalho de Graduação Individual

UF - Unidade Federativa

LISTA DE FLUXOGRAMAS

Fluxograma 1 – Esquema da relação “Torres – Sedes – Centralidades”.....	68
---	----

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Rua Augusta em janeiro de 2010.....	28
Foto 2 - Rua Augusta em março de 2022.....	28
Foto 3 - Bairro de Pinheiros em fevereiro de 2010.....	29
Foto 4 - Bairro de Pinheiros em março de 2022.....	29
Foto 5 - Avenida Doutor Chucri Zaidan em fevereiro de 2010.....	30
Foto 6 - Avenida Doutor Chucri Zaidan em março de 2022.....	30
Foto 7 - Vista aérea do setor Chucri Zaidan.....	85
Foto 8 - Empreendimento <i>O Parque</i>	86
Foto 9 - Empreendimento <i>Eden West</i>	87

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Ganho de coeficiente de aproveitamento máximo em São Paulo (2004 - 2016).....	26
Mapa 2 - O Setor Sudoeste.....	82
Mapa 3 - As Operações Urbanas.....	83
Mapa 4 – Área adicional construída na OUCAE por tipo.....	89
Mapa 5 – Intervenções públicas no SCZ.....	91
Mapa 6 – Sedes das maiores empresas em 2018.....	96
Mapa 7 – Sedes das maiores empresas em 2019.....	97
Mapa 8 – Sedes das maiores empresas em 2020.....	98
Mapa 9 – Sedes das maiores empresas em 2021.....	99
Mapa 10 – Localidades da Cargill no Brasil.....	108
Mapa 11 – Usinas parceiras da Copersucar.....	110
Mapa 12 – Terminais ferroviários e portuários da Copersucar.....	110
Mapa 13 – Localidades da BASF no mundo.....	112
Mapa 14 – Localidades da BASF na América do Sul.....	112
Mapa 15 – Localidades da Nestlé no Brasil.....	115

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Relação entre CEPACs, área adicional de terreno e área referente a modificações de usos e parâmetros.....	88
Quadro 2 – Maiores empresas com sede no SCZ.....	105

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução de unidades residenciais lançadas em São Paulo (2004 - 2021).....	31
Gráfico 2 - Evolução anual do consumo de CEPACs por área adicional construída por setor da OUCAE (2017 - 2020).....	90
Gráfico 3 – Absorção bruta e devolução de lajes comerciais no 4º trimestre de 2022.....	92
Gráfico 4 – Evolução no percentual das maiores empresas com sede no estado de SP (2018 - 2021).....	100
Gráfico 5 – Evolução na participação da capital em relação às sedes estabelecidas no estado de SP (2018 - 2021).....	101
Gráfico 6 – Evolução na participação do SSO no total de empresas com sede na capital paulista (2018 - 2021).....	102
Gráfico 7 – Evolução na participação do SCZ dentre as 200 maiores atuantes no Brasil (2018 - 2021).....	103
Gráfico 8 – Evolução na participação do SCZ no total de sedes da capital paulista (2018 - 2021).....	103

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
1. AS MUTAÇÕES DO CAPITAL E A CIDADE DE SÃO PAULO	22
1.1. AS NOVAS TRANSFORMAÇÕES NA METRÓPOLE	24
1.2. A CRISE MUNDIAL E A PRODUÇÃO DA GLOBALIZAÇÃO	35
2. AS TORRES, AS SEDES E AS CENTRALIDADES.....	45
2.1. AS TORRES	45
2.1.1. IDEOLOGIAS	45
2.1.2. FUNÇÕES	48
2.1.3. AS FORMAS DE REMUNERAÇÃO NA PRODUÇÃO DAS TORRES DE ESCRITÓRIO	53
2.2. SEDES	59
2.2.1. DINÂMICA LOCACIONAL DAS SEDES E O COMPLEXO CORPORATIVO METROPOLITANO	59
2.3. AS CENTRALIDADES	63
3. A PRODUÇÃO DAS CENTRALIDADES EM SÃO PAULO	70
3.1. BREVE RESGATE DO PROCESSO DE EVOLUÇÃO DAS CENTRALIDADES INTRA-URBANAS DE SÃO PAULO	71
3.2. A FORMAÇÃO DO SETOR SUDOESTE E A REALIZAÇÃO DA GLOBALIZAÇÃO NA METRÓPOLE PAULISTANA.....	75
4. A EVOLUÇÃO RECENTE DAS TORRES, SEDES E DA CENTRALIDADE NA METRÓPOLE: A PRODUÇÃO DO SETOR CHUCRI ZAIDAN (2018 – 2021).....	80
4.1 UMA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DO SETOR SUDOESTE.....	80
4.2 AS EDIFICAÇÕES NO SETOR CHUCRI ZAIDAN	84
4.3 AS SEDES DE ESCRITÓRIOS E O COMPLEXO CORPORATIVO DA METRÓPOLE	93
4.4 AS REDES DE ALGUMAS EMPRESAS ESTABELECIDAS NO SCZ	104
4.4.1. CARGILL	105

4.4.2. COPERSUCAR	108
4.4.3. BASF	110
4.4.4. NESTLÉ.....	114
CONCLUSÃO.....	116
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	119
MATERIAIS JORNALÍSTICOS, EMPRESARIAIS E GOVERNAMENTAIS.....	124

INTRODUÇÃO

O processo que culmina na presente monografia não se iniciou e nem está circunscrito às disciplinas de Trabalho de Graduação Individual I e II, ainda que a elas seja formalmente atrelado. É na verdade o resultado do conjunto da experiência acadêmica de graduação, que se desenrolou nos últimos 5 anos no Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, passando pela produção de uma iniciação científica com bolsa PIBIC/CNPq e a publicação de um artigo. Dessa maneira, é o marco de encerramento de todo um ciclo formativo.

Como indicam o título e o subtítulo deste TGI, tampouco é possível assumir que a gênese dos esforços que aqui se cristalizam limite-se ao ambiente acadêmico. Essa metrópole insana e apaixonante impõe, por si própria, reflexões e questionamentos a todo momento. Em nosso caso, eles precedem o bacharelado, sendo os frutos, portanto, de uma realidade que grita por um olhar atento. Soma-se a isso a vontade de ao menos contribuir para o estabelecimento das condições nas quais esse olhar pode se realizar. Esse é o contexto ao qual a pesquisa e a redação do texto se inserem de maneira indissociável.

Dessa maneira, o trabalho parte amplamente do desejo de conhecer as razões e as formas das transformações na metrópole, entendendo que um novo período e novas dificuldades se abrem com o aguçamento das contradições sociais, econômicas e políticas. Tem como certeza preliminar a concretude de uma cidade cuja ebulição confusa apresenta suas partes em reconfiguração perpétua e aparentemente arbitrária e busca dissipar as incertezas através da manipulação da ciência e da crítica, mediante a sistematicidade, o aparato conceitual e as reflexões próprias dos teóricos e teóricas da Geografia, que legaram farto material para auxiliar a empreitada.

Não é, no entanto, apenas na empiria ou na casualidade que residem os fundamentos que deram o pontapé inicial. O primeiro esboço deste TGI, vale relatar, inspirou-se na apresentação de Caio Zarino Jorge Alves (2015) de sua dissertação de mestrado, intitulada *A Topologia dos Bancos de Investimento no Brasil: Primazia urbana e a formação do complexo corporativo no Brasil*, por ocasião da disciplina *Geografia Econômica I*, ministrada pela professora Mónica Arroyo no Departamento de Geografia no segundo semestre de 2018. O deslocamento intra-urbano das sedes dos bancos de investimento pela metrópole certamente constituiu objeto de reflexão primordial sobre a dinâmica topológica das sedes de grandes empresas e os edifícios espelhados que as abrigam.

Outra fonte de inspiração farta reside no fato de que o mesmo departamento realiza, há anos, em diversos laboratórios, seminários, congressos e em um número ainda maior de teses, artigos, livros e documentos gerais, discussões e pesquisas sobre a geografia da cidade de São Paulo. Há assim uma abundância de material sobre o tema - tendo apenas uma fração refletida nas referências deste TGI - que demonstra uma disposição coletiva da instituição e das diversas gerações que nela se formaram de compreender esse objeto. Este trabalho, portanto, insere-se nessa vasta e efervescente tradição e nela se reconhece. Cabe ressaltar sobretudo o papel de Helena Kohn Cordeiro e Milton Santos, pioneiros cujas produções acadêmicas serviram de baliza para a orientação teórica deste texto. A primeira, ao fornecer o conceito do complexo corporativo da metrópole, indispensável para delimitar o objeto e permitir a compreensão das dinâmicas de seu movimento. O segundo por fornecer o quadro conceitual mais amplo, delimitando a qual Geografia aqui se faz referência, bem como uma compreensão indispensável do fenômeno da globalização.

Outros autores, externos ao departamento mas fundamentais para a delimitação dos conceitos empregados foram Mariana Fix, Heitor Frúgoli Junior, David Harvey e Roberto Lobato Corrêa. Todos contribuíram, cada qual à sua maneira, em seu respectivo campo e temática, para dar substância teórica à reflexão que aqui se apresenta. Além disso, é indispensável mencionar a obra e o pensamento de Karl Marx, nos quais se encontra a gramática sob a qual todos esses teóricos e o presente TGI conversam entre si. Além disso, é dessa influência à qual creditamos a necessidade da busca pela crítica radical, sem a qual todo o esforço se prova sem sentido.

Tendo sido estabelecido o quadro teórico que versa sobre o objeto, uma vez que vários aspectos poderiam ser escolhidos para desenvolvê-lo, se fez necessário definir as preocupações específicas deste TGI. Seja por sua magnitude, impacto ou simbolismo, como poucas faces do processo da metamorfose paulistana chamam tanto a atenção quanto a constante produção de espaços corporativos e edifícios espelhados, que cindem a paisagem em nome dos desígnios das grandes empresas, ansiosas pela conformação de centralidades econômicas, as especificidades desses processos e objetos ganharam aqui uma posição privilegiada. A partir dessa escolha e desse recorte, espera-se que nas páginas que seguem, tanto a investigação individual de cada variável como a articulação do conjunto, contribuam para sua compreensão.

Simultaneamente, uma vez que essas variáveis, assim como a cidade de São Paulo em geral, não se explicam por si mesmas, faz-se necessário a “evocação” de determinações e “fantasmagorias”, cujo aspecto espectral não implica que sejam menos reais ou presentes no cotidiano. Ao condicionarem a existência do concreto, síntese de múltiplas determinações

(MARX, [1939]/2011), é apenas através da mediação entre essas duas dimensões que aquilo que se apresenta imediatamente aos sentidos pode ser devidamente apreendido. A combinação do sensorial e da paisagem com a esfera da globalização, do neoliberalismo, da crise e da financeirização é precisamente o foco do primeiro capítulo, que permite conjugar a relação entre as corporações transnacionais, o mercado, o território e o lugar.

Tais processos que caracterizam o modo de produção em sua historicidade, ensejam novas formas, funções e conteúdos para as metrópoles em geral. A produção de torres comerciais, a cisão dos escritórios corporativos das unidades produtivas e a conformação de uma rede global de cidades, todas obedecem a regras particulares e complementares. Esse quadro múltiplo encontra no complexo corporativo da metrópole a possibilidade de sua unidade de articulação tensa. Essa matriz, composta por tais elementos, que se impõe sobre cada formação socioespacial, cada território e cada lugar à sua maneira, é o tema do segundo capítulo.

Como ensina a tradição geográfica crítica, inspirada pelo marxismo, no entanto, os fenômenos abstratos e as exigências da totalidade necessitam se realizar concretamente no espaço, materializando-se de maneira desigual. O caso paulistano é apenas uma expressão singular, no contexto do território brasileiro, que organiza de maneira própria e extremamente complexa os desígnios do novo período que se abre com a globalização. Portanto, compreender tanto as novas exigências que o mesmo faz sobre essa porção do espaço, bem como o substrato histórico e material que nela já existia são as tarefas do capítulo 3.

O passado da metrópole paulistana, cristalizado em seu espaço e alvejado pelos vetores da modernidade globalizada, por fim, produzem algo novo e cujo desenvolvimento não é linear. As novas dinâmicas da cidade de São Paulo, que envolvem sua reconfiguração física, exigem um esforço específico de compreensão, que aqui se deu através da segmentação de uma de suas porções, sua mais nova centralidade, o Setor Sudoeste, e, ainda mais especificamente, uma porção limítrofe do mesmo, o Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Água Espraiada. Investigar de que maneira essa fração do solo urbano tem se desenvolvido em tempos recentes, é o objetivo do capítulo 4.

De maneira a realizar as discussões propostas, foram adotados diferentes procedimentos metodológicos ao longo do texto, mesclando-se de acordo com as necessidades de cada capítulo e subcapítulo. Destarte, foi feita uma revisão bibliográfica da produção teórica de autores relevantes e/ou que apresentaram contribuição relevante à compreensão do tema. Foram consultadas também fontes jornalísticas, empresariais e governamentais, cuja atualidade e função técnica se provou necessária. A partir dessas fontes, foi possível identificar, manipular e apresentar dados relativos aos diferentes objetos, em especial aspectos importantes sobre as

torres comerciais, as sedes de escritório e a centralidade econômica em São Paulo. Além disso, a partir deles também realizamos o esforço de produzir gráficos, quadros, tabelas e produtos cartográficos de maneira a melhor apreciar as informações e relacioná-las com o todo do trabalho. Por fim, também foram feitas observações de campo acompanhadas da captura de imagens em solo e aéreas, tendo neste último caso o emprego de um *drone*.

Ao final de todo esse percurso, se bem-sucedido, espera-se poder contribuir, mesmo que minimamente, para que o conhecimento da metrópole se faça de maneira atualizada e um pouco mais transparente.

1. AS MUTAÇÕES DO CAPITAL E A CIDADE DE SÃO PAULO

A vida cotidiana e a identidade paulistanas têm sido certamente marcadas pelo inexorável processo de violenta destruição e reconstrução material de seu sítio urbano, condenando os marcos comuns de socialização à demolição em nome do progresso e da busca pelo status de “farol” da modernidade brasileira (SEVCENKO, 2004). Um momento icônico, dentre tantos outros, da história desse fenômeno foi sua apreensão na paisagem pela missão francesa na década de 1930, que se ligava justamente às metamorfoses do estado e sua capital, cuja força industrial em ascensão crescentemente as posicionavam em um nível hierárquico superior na divisão territorial do trabalho (BECKER e EGLER, 1993), hegemonizando as relações nacionais e demandando o estabelecimento de um ponto nodal indispensável no circuito universitário, através da reforma que deu origem à Universidade de São Paulo (FAUSTO, 1996). Na esteira desses processos, a cidade ganhava pela primeira vez suas feições urbanas mais bem acabadas, inclusive uma diferenciação clara entre porções centrais e periféricas no meio intra-urbano (FRUGOLI JUNIOR, 2000). Tudo isso ajuda a compreender por que Claude Lévi-Strauss, professor de Antropologia e membro da missão identificou em sua obra seminal, *Tristes Trópicos*, a ideia paradigmática da existência neste solo de um “sistema sem dimensão temporal” onde “a evocação de lembranças de quase vinte anos atrás assemelha-se à contemplação de uma fotografia apagada” (LEVI-STRAUSS, 1996, p. 104).

É precisamente sob a luz da descrição do francês sobre as “cidades americanas” em geral que se pode tentar fazer um acréscimo à célebre frase do geógrafo Milton Santos para esse caso particular. O espaço, categoria resultante dos processos que articulam a sociedade e a natureza, tem sido em São Paulo uma “acumulação desigual de tempos” (SANTOS, [1982]/2012a) intensa e acelerada, promovendo relações fragmentadas e desiguais entre suas diferentes porções e a formação de sítios onde se verifica densas camadas de objetos superpostos, forjados sob distintas temporalidades mas que buscam - sempre sem sucesso absoluto - ocultar os estratos mais antigos através de uma busca constante pela ostentação de feições modernas. Dito em outras palavras:

a constante transformação dos referenciais da vida urbana produz o desaparecimento das marcas do passado histórico (que ocorre com a destruição dos bairros, com a construção das vias de trânsito rápido, produção dos espaços construídos), que remete os habitantes a uma prática social atomizada, acentuando os sentimentos de estranhamento, angústia e solidão presentes na grande cidade, onde o tempo, irreversível, que mescla passado e presente, traz a nítida sensação de se impor de modo inexorável (CARLOS, 2001, p. 53).

Reside aí a gênese da ideia que persiste até os dias de hoje - e que frequentemente volta a aparecer na bibliografia - na qual há nessa metrópole um quadro de renovação constante, marcado por sua coesão tênue, história difusa e contradições volumosas, ainda que se apresentem dissimuladas e ao mesmo tempo incontornáveis ao olhar do observador desatento.

No entanto, generalizar essa tendência - concretamente verificável apenas em períodos relativamente recentes, vinculados com o processo de modernização - como um dado onipresente ao longo de 468 anos de história da maior construção cultural¹ do hemisfério sul do planeta, ou mesmo em toda a sua história recente de maneira indistinta consiste em mecanismo precário e meramente superficial, não se distanciando de um senso comum. Apesar de haver uma enorme coletânea de material veiculado no debate público que, entre exaltações e críticas, expressa uma percepção de que a constante renovação e desagregação do espaço na metrópole sempre representou um dado da realidade², adotá-lo como ponto de partida inquestionável resultaria em um apagamento das rupturas e dos vários sentidos que guiaram o desenvolvimento paulistano em cada fase em nome de permanências genéricas, que idealizam, abstraem e naturalizam uma dinâmica social complexa³. Uma aproximação dessa natureza, longe de apresentar uma neutralidade para com o objeto⁴, termina por reforçar uma espécie de vocação “espiritual” da cidade em eterna reciclagem e cujo processo é sempre o mesmo, apenas aumentando em escala. Ainda que superficialmente tais tendências tenham se intensificado enormemente em tempos recentes - e a paisagem é aqui testemunha -, como será demonstrado adiante, entende-se aqui que uma empreitada verdadeiramente útil e crítica demanda que sejam desveladas as diferenças existentes nas atuais transformações experimentadas pela metrópole, inserindo-a em um novo contexto historicamente determinado da totalidade capitalista, marcada pela globalização, que por sua vez exige um esforço conceitual e um rigor investigativo em seu trato.

¹ “As metrópoles contemporâneas são os maiores objetos culturais jamais construídos pelo homem” (SANTOS, 2019).

² Um exemplo interessante que já demonstra certa admiração auto-referente dos paulistas para com a sua capital se encontra presente nos comentários de Nice Lecocq-Müller a propósito da 16ª edição do Boletim Paulista de Geografia e do 4º centenário de fundação da cidade de São Paulo.

³ Para maiores referências, verificar as inúmeras matérias jornalísticas de diferentes momentos históricos reunidas por Frúgoli Júnior em sua tese de doutoramento (já citada aqui), onde é possível perceber se tratar de uma preocupação relevante do debate público. Ainda, as iniciativas conservacionistas de um lado e a modernização viária centrada no automóvel como mecanismo agregador de outro representam iniciativas no sentido de combater a perda do patrimônio material e a desagregação do tecido urbano, respectivamente, ainda que sujeitas a críticas e limitações.

⁴ Um exemplo de uso político do discurso sobre a constante renovação do espaço da metrópole pôde ser verificado em debate na eleição estadual paulista de 2022 onde o então governador Rodrigo Garcia afirmou apologeticamente que “São Paulo é um canteiro de obras”, em linhas de reforçar outras declarações suas sobre uma espécie de “vocação” paulista (GRUPO GLOBO, setembro de 2022). Outros candidatos buscaram repetir falas semelhantes.

Assim sendo, este capítulo busca justamente, partindo da imediatez do processo, estabelecer um sentido possível a partir das metamorfoses atuais, reunindo alguns dos dados mais gerais e seu desenvolvimento, especificidades e articulação com a totalidade das determinações. Apenas procedendo dessa maneira entende-se aqui ser possível estabelecer o substrato sobre o qual diferentes problemáticas da pesquisa poderão ser desdobradas.

1.1. AS NOVAS TRANSFORMAÇÕES NA METRÓPOLE

Qualquer transeunte pode constatar com facilidade uma enorme quantidade de tapumes metálicos circundando canteiros de obras espalhados pela cidade⁵ em uma ligeira caminhada pelas porções centrais de São Paulo, sobretudo as mais recentes. Trata-se, efetivamente, de uma interação com o espaço de natureza sensorial-empírica, mas que não obstante prova-se valiosa pois revela o dado nada banal de que uma enorme quantidade de bairros viu e está vendo, em pouquíssimo tempo, sua fisionomia⁶ ser completamente dilacerada e substituída por novas formas e, muitas vezes, funções absolutamente díspares daquelas que antes se exerciam numa mesma porção do solo. No entanto, ainda que quantitativamente seja possível notar fortes mutações, elas não se revelam com a mesma imediatez em termos qualitativos, permitindo vislumbrar a diferença do processo observado por Lévi-Strauss 90 anos atrás.

Por parte do poder público, houveram, ocorrem e estão planejadas grandes e numerosas obras urbanas, conduzidas tanto pelas esferas federal quanto estadual e municipal em toda a Região Metropolitana de São Paulo, reconfigurando suas feições e revelando um papel nada desprezível do Estado no ordenamento da cidade. Pela sua própria natureza, essas obras frequentemente são acompanhadas pela mobilização de paixões e debates políticos, bem como uma ampla cobertura jornalística, moldando o olhar que apreende o cotidiano imediato⁷. De passagem, pode-se mencionar intervenções viárias, como o avanço do rodanel, interligando remotas porções da RMSP, a reforma de áreas comuns e de lazer, como o *Novo Anhangabaú*, que mobilizou R\$ 93,8 milhões do cofre municipal (VEJA SÃO PAULO, 2021) e mesmo obras metro-ferroviárias⁸, sobretudo nos sistemas de metrô, trens urbanos e monotrilhos. Seria infindável a lista de readequações recentes, ou pelo menos datadas desde os primórdios do

⁵ Diferentemente de seus interiores provados e guardados da vida pública.

⁶ Empregou-se aqui o termo “fisionomia urbana” como sinônimo de “morfologia urbana”, sendo essa última tratada por Carlos como sendo “o sentido da forma da cidade” (2001, p. 45). Essa ambivalência entre os termos, ainda que sujeita a debates, anda em linha com o que defendem Whitacker e Miyazaki (2012).

⁷ Para um debate acerca do papel da mídia na estruturação do território, ver Pasti (2020).

⁸ O metrô de São Paulo, por exemplo, apresentou um aumento de 42% em sua extensão nos últimos 10 anos (MEIER, 2019).

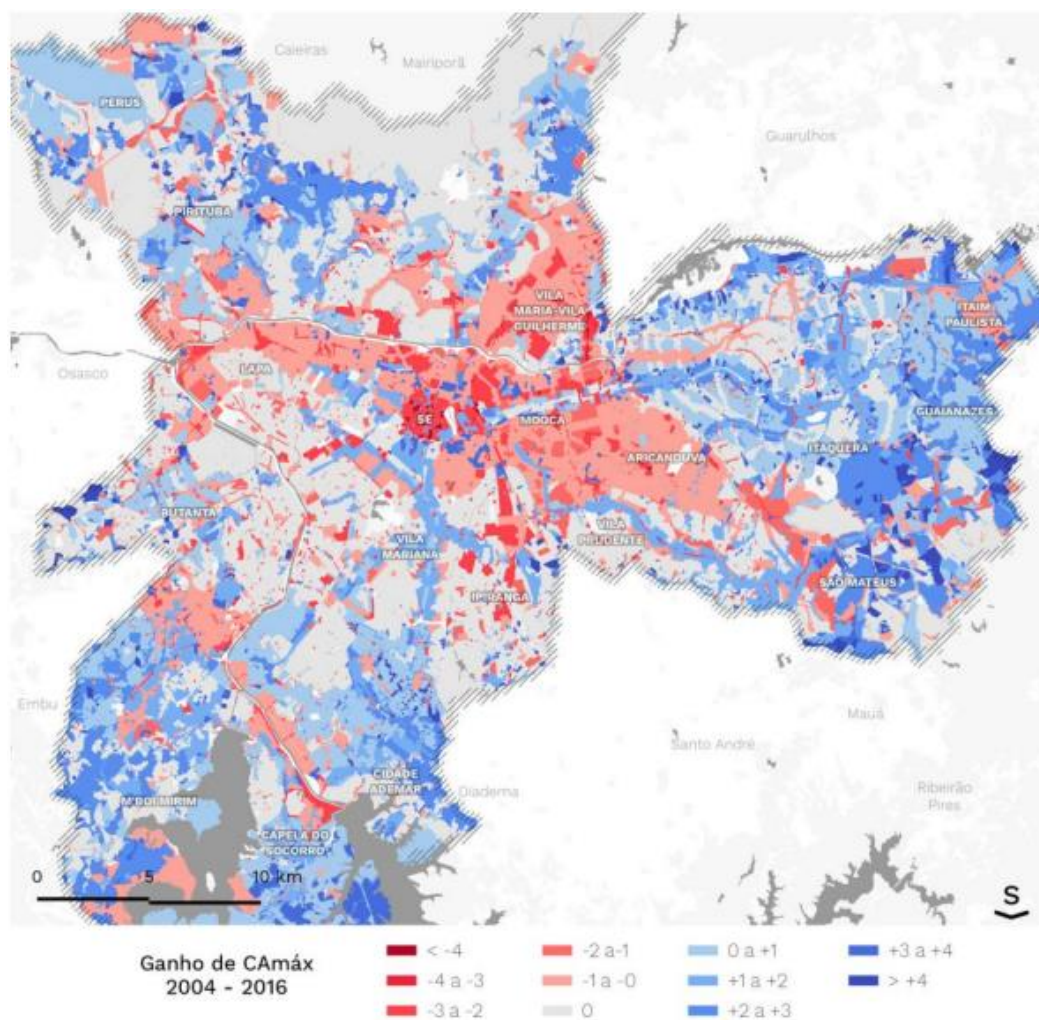
século XXI, assim como é vasta a miscelânea de intencionalidades e abordagens que as animaram. No entanto, apesar de conservar relevância para a questão apresentada, cabe ressaltar que há uma diferença substancial nos tipos de planejamento e atuação levados adiante pelo poder público hoje e que se distinguem imensamente de suas formas precedentes. Para ficar em apenas dois autores, as noções de “empreendedorismo urbano” (HARVEY, 2020) e de planejamento urbano enquanto “ideologia, que se refere ao discurso do Estado” (VILLAÇA, 1999) permitem descrever suficientemente o novo cenário de intervenções urbanas. Este tema será resgatado adiante, mas permite desde já estabelecer que a ação estatal longe de ter permanecido sempre a mesma, vem apresentando novas feições quando comparada com formas mais antigas que marcaram a longa história de transformações de São Paulo, sobretudo no que tange seu caráter localizado e não mais totalizador na mudança morfológica urbana imediata, abrindo o caminho em certas franjas do tecido urbano para que um seleto grupo de agentes possa atuar a partir de sua lógica econômica privada.

Não há mais condições políticas para continuar com os planos de melhoramentos [que marcaram o último século das intervenções públicas]. O capital também já não está interessado em obras de embelezamento, mas nas de infraestrutura, especialmente a viária e as remodelações de grande retorno imobiliário. (VILLAÇA, 1999, p. 225).

Na esteira dessas novas formas de intervenção sobre o urbano, hoje poucas configurações chamam tanto a atenção do olhar que percorre a paisagem quanto a multiplicação aparentemente desordenada e descentralizada de edificações voltadas para os mais diversos estratos de renda, sejam elas comerciais e residenciais. Essas se encontram presentes de diversas maneiras em porções múltiplas e aparentemente arbitrárias da cidade, movidas todas por uma racionalidade fortemente econômica e concorrencial. Uma das formas mais prementes de articulação se dá através do zoneamento e da consequente métrica de coeficiente adicional de construção, determinada pela prefeitura através da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 de *Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo*, que a define como sendo responsável pelo controle das “densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados” (SÃO PAULO, 2016). É possível verificar um generalizado incremento no potencial máximo de aproveitamento o que implica na viabilidade jurídica de novos empreendimentos e a possibilidade de um severo aprofundamento na verticalização em múltiplas áreas em franjas espraiadas do espaço urbano, sendo um elemento explicativo importante para a compreensão das intensas e generalizadas transformações morfológicas. Adiante será demonstrado que essa política não se faz arbitrariamente no espaço, mas vinculada

a um paradigma de planejamento urbano e interesses específicos. Aqui cabe ressaltar que não se apresentam imediatamente dessa maneira ao observador *in situ*, aparentando se tratar de um processo cuja face visível é conduzida exclusivamente pelas forças do mercado.

Mapa 1 – Ganho de coeficiente de aproveitamento máximo em São Paulo (2004 - 2016)

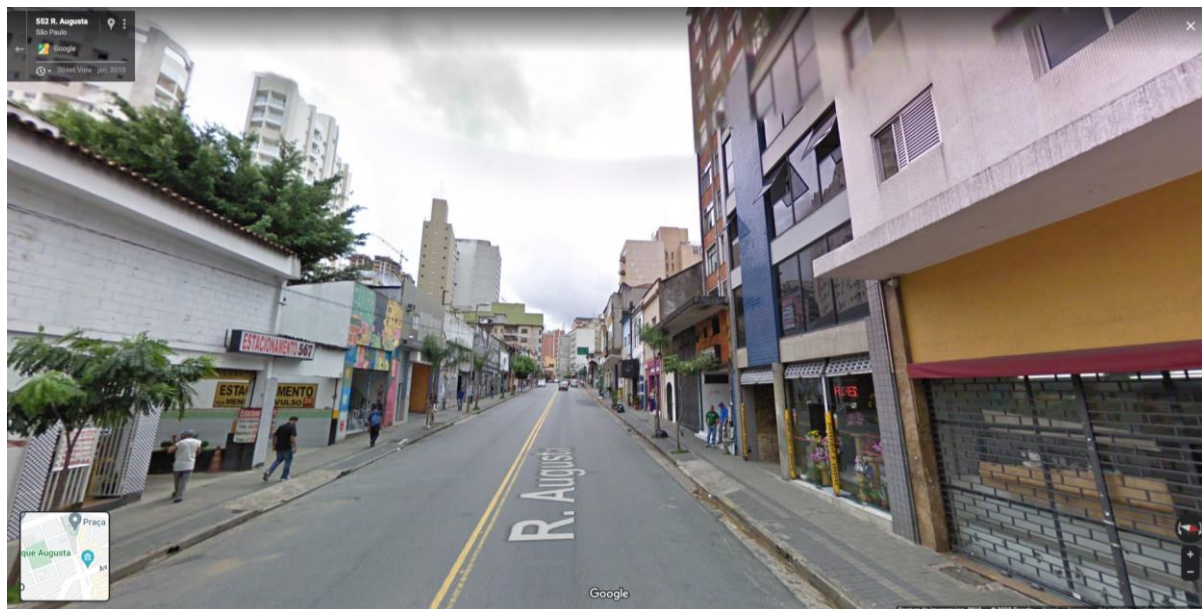


Fonte: MENDONÇA, et al. 2020.

O mapeamento acima, realizado pelo LabCidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, contribui para a compreensão da evolução do coeficiente de aproveitamento máximo entre os zoneamentos, revelando em azul as porções do espaço com intensificação maior do potencial de adensamento construtivo no período entre 2004 e 2016. Em outras palavras, expressa superficialmente e em termos jurídicos e administrativos o quadro da distribuição geográfica do fenômeno das metamorfoses urbanas recentes em termos de mutações morfológicas levadas a cabo pela construção civil e a indústria produtora de edificações novas, que impõem sobre o espaço vivido novos termos. Alguns resultados parciais

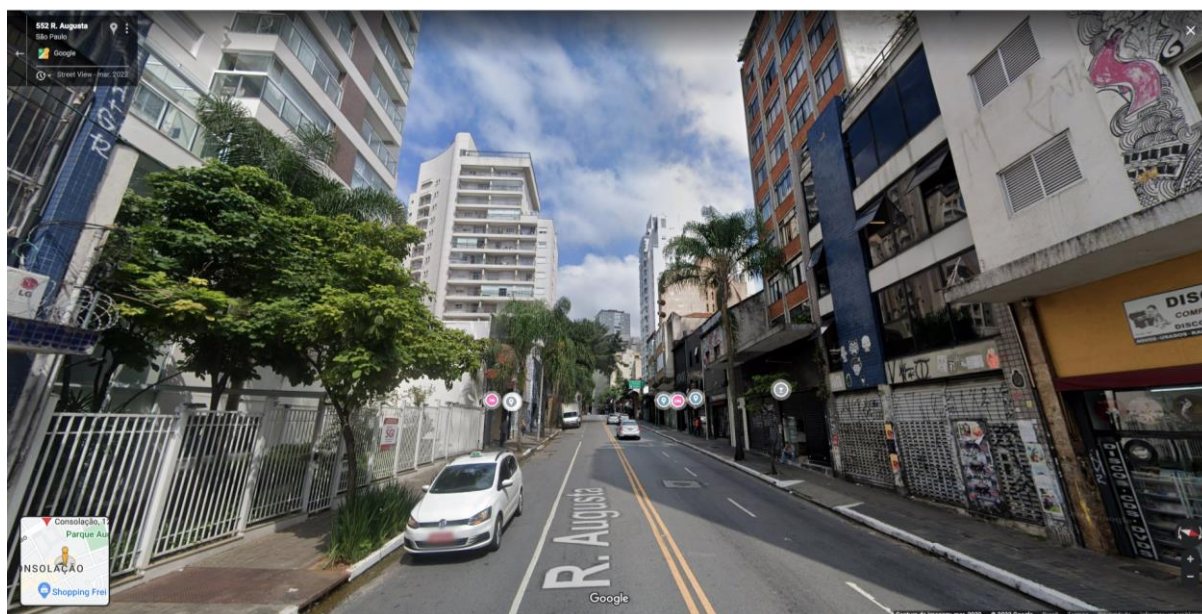
dessas legislações podem ser verificados nas imagens abaixo que, muito longe de condensarem toda a complexidade das mutações paisagísticas verificáveis, permitem, através da ferramenta *Google Street View*, vislumbrar a magnitude da modificação fisionômica de algumas importantes porções da cidade nos últimos 10 anos, comparando imagens capturadas exatamente nos mesmos pontos das vias públicas.

Foto 1 - Rua Augusta em janeiro de 2010



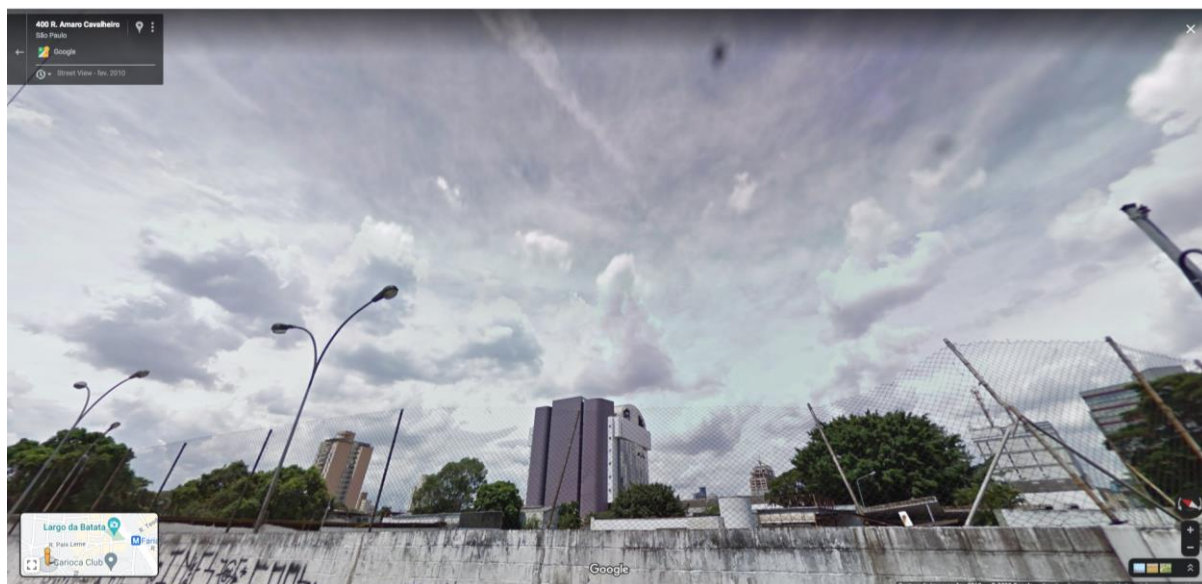
Fonte: Google Maps/Street View.

Foto 2 - Rua Augusta em março de 2022



Fonte: Google Maps/Street View.

Foto 3 - Bairro de Pinheiros em fevereiro de 2010



Fonte: Google Maps/Street View.

Foto 4 - Bairro de Pinheiros em março de 2022



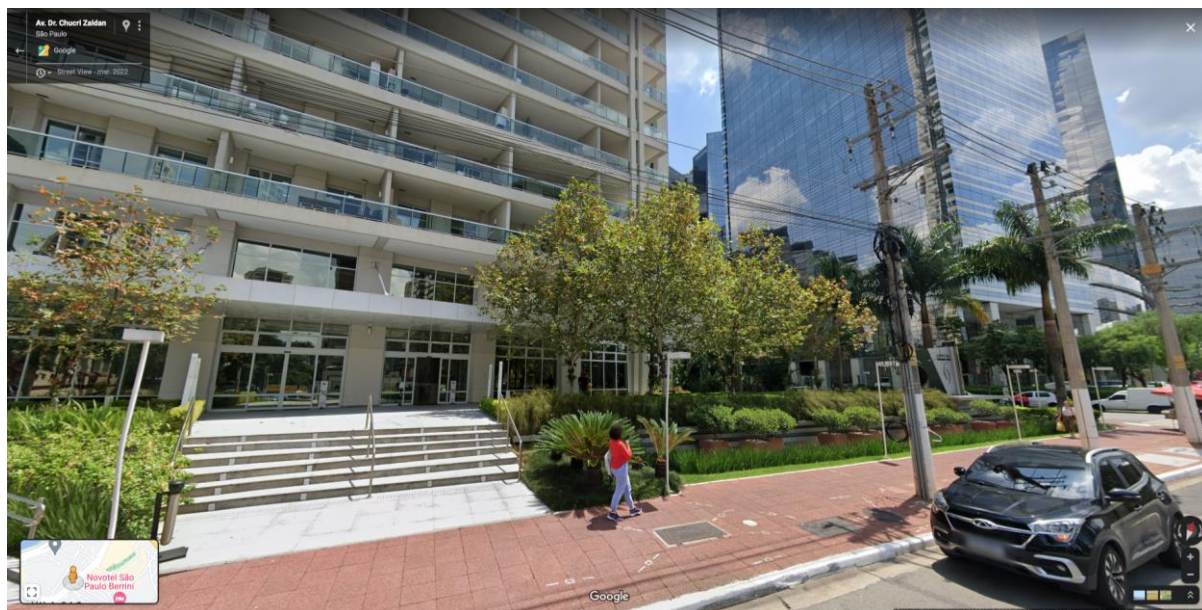
Fonte: Google Maps/Street View.

Foto 5 - Avenida Doutor Chucri Zaidan em fevereiro de 2010



Fonte: Google Maps/Street View.

Foto 6 - Avenida Doutor Chucri Zaidan em março de 2022



Fonte: Google Maps/Street View.

Dados fornecidos pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis em seu *Anuário do Mercado Imobiliário* (SECOVI-SP, 2021) ajudam a dimensionar os processos em curso, acima demonstrados visualmente. Na cidade de São Paulo, somente em 2021, foram lançadas 81.841 novas unidades residenciais, atingindo uma marca 120% superior à média anual de 37,2 mil unidades referentes aos últimos 18 anos, entre 2004 e 2021. Vale ressaltar que o principal incremento se deu especificamente no setor de imóveis residenciais de médio e alto padrão, que apresentaram um crescimento de 66% no período 2020-2021, contrastando com o crescimento de 33% dos imóveis econômicos no mesmo ano⁹. Em termos de “valores brutos”¹⁰, houve uma inserção de R\$41,8 bilhões em imóveis no mercado dos quais já foram absorvidos R\$30,8, restando um total de 25,5 mil unidades ociosas.

Gráfico 1 - Evolução de unidades residenciais lançadas em São Paulo (2004 - 2021)

Mil unidades



Fonte: SECOVI-SP, 2021.

⁹ A maior participação dos imóveis de luxo ou alto padrão é tema que merece maior resgate e que, na medida do possível, será tratado no presente trabalho - ainda que tangencialmente - quando for abordada a função especulativa das torres comerciais. Aqui, vale ressaltar, apenas como primeira aproximação, que a principal justificativa fornecida por agentes do mercado, de que um aumento na procura pelos valores de uso dos imóveis em meio ao confinamento (MOURA, 2021, entre outros) decorre de uma “valorização subjetiva” por uma maior permanência em casa parece insuficiente pois não explica como a efetividade dessa demanda se realiza em um cenário econômico de crise generalizada, tampouco articula seu papel enquanto ativo financeiro.

¹⁰ O termo empregado pelo sindicato é o Valor Global Lançado (VGL) que “demonstra a soma do total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano” (SECOVI-SP, 2021, p. 34).

Houve, portanto, um incremento maciço na quantidade desses produtos distribuídos pela paisagem. Aliás, a partir da correspondência entre a queda na taxa de juros e a drenagem de capitais pelo mercado imobiliário¹¹, trata-se de uma expansão inédita, uma vez que o crescimento desse último veio acompanhada também de uma redução histórica da taxa Selic, a menor das últimas duas décadas. Como coloca Raquel Rolnik, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP), “Nesse contexto, grande parte dos investimentos de quem tem um capital excedente remuneraram muito pouco. Com uma taxa [de juros] tão baixa, o capital excedente vai migrar para o chamado ‘tijolo’, para o setor imobiliário” (ROLNIK, 2021, p. 2). Soma-se a isso especulações inclusive em torno de um eventual “teto” para a recente retomada nas taxas de juros¹², o que teria potencial para fortalecer ainda mais a tendência identificada (CARVALHO, 2022), subsidiando a possibilidade de não se tratar meramente em uma oscilação de variáveis e quantidades, mas de um novo paradigma para a compreensão não só dos processos econômicos e sociais que se desenvolvem na metrópole e que tornam os fenômenos empiricamente observáveis algo distinto de formas precedentes, mas também expressão contraditória de uma nova conjuntura global e macroeconômica que se impõe na terceira década do século XXI.

Tais metamorfoses, porém, não se encerram apenas no fenômeno residencial. Dentre os diferentes elementos que se multiplicam cotidianamente na paisagem, as torres comerciais e os edifícios administrativos de alto padrão ocupam um lugar fundamental, com dinâmicas locais e econômicas distintas. De acordo com a consultora imobiliária *Jones Lang LaSalle* (JLL), apenas no ano de 2021 houve um acréscimo de 126,6 mil novos m² no conjunto dos escritórios comerciais de alto padrão, além de já haver uma previsão de 131 mil m² para o ano de 2023 (JLL, 2022c). Adicionalmente, contribui para a compreensão do momento pandêmico - para além da ideia de um “ponto fora da curva” - o fato de que “muitos dos edifícios lançados durante a pandemia já estão sendo absorvidos (principalmente nas regiões nobres da cidade), com empresas expandindo para adaptarem seus espaços” (JLL, 2022a). Já a *Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas* (Fipe), através de seu estudo *fipezap+* sobre os anúncios publicados pelo mercado imobiliário, constatou um aumento de 1,42% e 3,94% nos preços das vendas e

¹¹ O que não se trata de uma perspectiva polêmica em estudos na área. Dentre os autores que partilham dessa tese, pelo menos em seus aspectos formais, pode-se mencionar, Krugman, Obstfeld e Melitz (2015), Harvey quando o mesmo afirma que “As tendências de longo prazo para uma taxa de juros decrescentes ou pletores de capital monetário vão em geral resultar em um aumento nos valores da terra” (2013, p. 471), dentre outros, ainda que exista substancial divergência acerca das explicações causais do fenômeno.

¹² Aliás, contraria todas as expectativas ordinárias que a recente expansão vigorosa dos juros no Brasil não tenha sido acompanhada por uma retração equivalente do mercado imobiliário, havendo uma necessidade profunda de investigação desse fenômeno.

alugueis comerciais de alto padrão, respectivamente, na cidade de São Paulo nos últimos 12 meses, atingindo os maiores patamares desde a recessão econômica que se iniciou em 2014 (FIPE, 2022) e indicando, ainda que superficialmente, uma demanda ascendente por esse tipo de empreendimento.

Assim como no caso residencial, torna-se difícil dizer que essas informações versem apenas sobre um mero incremento quantitativo de uma variável comercial. Elas ganham concretude através de enormes edifícios que rompem a paisagem, impondo novos significados e complexas interações multi-escalares, além de contribuírem decisivamente para transformar a realização da vida na metrópole como um todo. Dentre os traços característicos que definem esses objetos está a ostentação de uma arquitetura esteticamente homogênea entre si e destoante de todo o resto, configurando verdadeiros “enclaves” marcados pelo que veio a ser denominado de “pós-modernismo arquitetônico”, crítico de abordagens holísticas do espaço urbano em favor de intervenções parciais e “*on-demand*” (FRÚGOLI JÚNIOR, 2000). Nesse sentido, trata-se de fato de verdadeiras “máquinas antiurbanas” (FIX, 2007, p. 79) que fragmentam a possibilidade de uma vida comum minimamente coesa e emancipatoriamente compartilhada no meio ambiente construído¹³, não deixando de oferecerem a seus observadores no mínimo uma forte sensação de estranhamento e a imposição de novas formas de se relacionar entre si e com seu meio. Essa observação, apesar de marcada fortemente por impressões subjetivas, se explica objetivamente inclusive por uma longa lista de mecanismos promotores de exclusão e distanciamento presentes nesses objetos, dentre os quais se encontram aparatos de segurança física e patrimonial (ALMEIDA, 2012), e a própria composição ornamental, com as características paredes de vidro espelhadas, que ao refletir a imagem do seu entorno produzem uma “estetização da fachada: Não é apenas uma caixa neutra, mas um invólucro protegendo a joia interior” (ZIZEK, 2009, *apud*. NADIR, 2009), que se apresenta de forma alheia àqueles que a contemplam e que circulam timidamente por seus arredores.

De maneira aparentemente paradoxal, as torres corporativas de alto padrão são também signos do progresso. Quando devidamente ocupadas, concentram em seus interiores os empregos de maior renda na metrópole (FRUGOLI JUNIOR, 2000) bem como as funções de comando verticalizadoras do atual contexto socioeconômico mundial (CORDEIRO, 1992), frequentemente conjugando momentos criativos, como agências de *marketing*, propaganda, *design*, com uma massa de empregados pertencentes às atividades burocráticas e massificadas, como analistas de dados ou contadores. É precisamente mediante essas funções superiores na

¹³ “Os megaprojetos se recusam a fazer parte da cidade e rompem definitivamente a relação entre os edifícios e o espaço urbano” (TAFURI *apud* FIX, 2007, p. 77).

divisão social do trabalho que permite elevação da cidade na hierarquia ao status de “*global cities*” (SASSEN 1991), principalmente quando ela passa a ostentar um crescente número de formas geográficas e feições que mimetizam “os polos de negócios dos países centrais, inserindo a cidade, mesmo que de modo incompleto e truncado, no circuito global de promoção imobiliária” (FIX, 2007, p. 161).

A contradição que não escapa ao olhar se apresenta então da seguinte forma: quanto mais se edifica a cidade conformando uma morfologia obediente a uma ordem global e às transformações que operam de maneira exógena, mais intensamente se reforça a tendência histórica de São Paulo em se apresentar como lugar da fragmentação e da destruição dos referenciais comuns de socialização e da vida cotidiana, essenciais à integridade urbana. Em outros termos “Assim, quanto mais ‘modernizados’ e penetrados por essa lógica, mais os espaços respectivos se tornam alienados” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 108). No entanto, na medida em que a forma de realização dessa modernização muda, seja em gênero como em grau, torna-se necessário um aguçamento da investigação. Isso pode ser evidenciado quando, discutindo uma matéria da consultora imobiliária Richard Ellis de meados de 1997, Heitor Frúgoli Júnior recorda que ela “ressaltava que uma tendência da economia globalizada é o desenvolvimento de edifícios comerciais que incorporam qualidades e serviços de empreendimentos de países do Primeiro mundo” (FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 194).

Assim, a história da emergência dessas torres no *skyline* paulistano se revela de suma importância pois ao mesmo tempo em que se somam ao diversificado quadro de renovações urbanas, certamente se colocam como sendo um de seus pontos de mutação mais emblemáticos. Ao mesmo tempo que se apresentam como sendo intrusões alienígenas desagregadoras dos ritmos cotidianos, seguem reproduzindo-se - ao menos em um nível superficial - como um componente inexorável rumo ao progresso. Contudo, a forma sem precedentes com que esse fenômeno tem se desenrolado nas últimas duas décadas certamente contribui para um cenário novo de confusão na qual o avanço da face mais visível da modernidade é justamente um dos que mais contribui na contemporaneidade para a reprodução daquele caracterizado por Lévi-Strauss no qual o novo destrói por completo tudo aquilo que o era há pouquíssimo tempo. A urgência desse problema se justifica quando a própria vida urbana se torna cada vez mais comprometida, permitindo o aventamento da “falência da própria cidade” (FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 231).

Em linha com o que já foi apresentado inicialmente, São Paulo de fato tem se caracterizado como uma cidade com um longo histórico de verticalizações e experimentado um intenso processo de desenvolvimento imobiliário, fenômeno que já foi observado

pioneiramente por Maria Adélia Aparecida de Souza (1989) em sua tese de doutorado, que consiste em uma contribuição incontornável¹⁴. No entanto, como mostram os dados acima, corroborados pela experiência imediata do cotidiano, houve um significativo incremento recente. Longe de um fenômeno isolado, o período pandêmico salta aos olhos como uma aceleração exponencial de uma tendência histórica já expressiva e de enorme importância, com particularidades gritantes. Partindo do pressuposto de que a renovação morfológica da cidade no atual período distingue-se substancialmente daquela que caracterizou momentos precedentes, resta saber quais as determinações que explicam o atual processo. No período atual, regido pela globalização social e econômica do mundo, torna-se imprudente o encontro com a realidade urbana apenas no nível da percepção individual, restringindo-se ao domínio do empírico, ainda que esse seja um ponto de partida indispensável. O alerta de Milton Santos prova-se pertinente quando afirma que “Não é de estranhar, pois, que realidade e ideologia se confundam na apreciação do homem comum, sobretudo porque a ideologia se insere nos objetos e apresenta-se como coisa” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 39). Assim, buscando evitar uma leitura que reproduza um mundo “confusamente percebido”, faz-se necessário sair desse primeiro plano da análise, bem como da mera estatística, na busca das determinações profundamente vinculadas aos processos mais amplos que subjazem à globalização.

1.2. A CRISE MUNDIAL E A PRODUÇÃO DA GLOBALIZAÇÃO

As metamorfoses na cidade de São Paulo se encontram inequivocamente vinculadas à penetração de uma lógica globalizada sobre o espaço da metrópole, realizando localmente e de maneira particular, as determinações que se desenvolvem ao nível do modo de produção capitalista enquanto uma totalidade. Por mais que seja crucial para a identificação de uma morfologia estranha e mutante e uma primeira aproximação incontornável com o tema, o domínio sensorial e empírico da paisagem, por si só, não dá conta de explicar a complexa rede de relações que articulam o local e o mundo. O domínio da teoria e da reflexão conceituais, portanto, se fazem absolutamente necessárias para dar sequência ao trato da problemática, estabelecendo um quadro analítico que abarque as transformações da realidade e do pensamento que se debruça sobre ela. Antes que seja possível identificar a maneira funcional com que esses

¹⁴ Chama a atenção aqui, sobretudo as considerações às quais chegou através do estudo dos dados da verticalização ao longo do século XX que, segundo a autora, consiste em um aspecto distintivo quando comparado com outras metrópoles, sejam elas do centro ou da periferia da sociedade global. “Embora envolvendo a construção de edifícios, e obras públicas, esses dados explicam, sem dúvida alguma, a vitalidade desse setor, relacionada, aliás, com aquela do próprio processo de urbanização. Portanto, produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos” (SOUZA, 1989, p. 147).

edifícios corporativos, que chamam a atenção de maneira gritante em um primeiro momento, inserem-se na totalidade capitalista, faz-se necessário identificar as próprias configurações recentes do modo de produção.

A bibliografia que investigou e conceituou o novo momento do capitalismo é ampla e diversa, tornando-se impossível e indesejável sua mobilização abrangente neste momento. No entanto, é compartilhada por grande parte dos autores a ideia de que o presente estado de coisas tem seus primórdios, traçados em termos gerais, na década de 1970, seguindo a esteira da Crise do Petróleo. Dentre os vários autores empregados, destaca-se abaixo a larga contribuição de David Harvey, sobretudo seu livro *O Enigma do Capital*, como base para o presente trabalho, principalmente no que tange sua caracterização do novo período como inaugural de diversas questões fundamentais: “Houve centenas de crises financeiras ao redor do mundo desde 1973, em comparação com muito poucas entre 1945 e 1973, e várias destas foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano (HARVEY, 2011, p. 14).

Para Harvey, em linhas gerais, uma nova crise se instaurou em decorrência da crescente onda de ganhos, por parte do trabalho organizado mundo afora¹⁵, no desenrolar dos “30 anos gloriosos” da “*pax americana*” e do *boom* fordista. Esses atingiram o ponto de estrangular lucros auferidos na produção, comprometendo a possibilidade da exploração de trabalho vivo em nome da produção do valor e da acumulação capitalista, resultando em um quadro de capital excedente com poucas oportunidades de reinvestimento lucrativo. A resposta política por parte das classes dominantes para recriar essas oportunidades sob novas bases e atender aos dilemas que se avolumavam no interior das grandes corporações foi, segundo o autor, encapsulada no neoliberalismo. Sobre ele

Minha opinião é que se refere a um projeto de classe que surgiu na crise dos anos 1970. Mascarado por muita retórica sobre liberdade individual, autonomia, responsabilidade pessoal e as virtudes da privatização, livre-mercado e livre-comércio, legitimou políticas draconianas destinadas a restaurar e consolidar o poder da classe capitalista (HARVEY, 2011, p. 16).

Assim, a ofensiva política burguesa, cuja gênese é a crise, teria viabilizado uma série de transformações no ordenamento da economia mundial que, sintetizando-se de maneira grosseira, resultaram em privatizações, desaceleração dos ganhos salariais, enfrentamento ao trabalho organizado e sindicalizado, a abertura das fronteiras nacionais para uma maior

¹⁵ Dentre as modalidades desses “ganhos” pode-se resgatar as menções do próprio autor aos incrementos salariais reais, o aumento da sindicalização e uma taxa de emprego global elevada (HARVEY, 2011).

competição da força de trabalho entre si¹⁶, bem como o aumento da circulação geográfica do capital em suas múltiplas formas, alternando entre uma invasão daqueles locais onde o “trabalho estava” (HARVEY, 2011, p. 21)¹⁷ com a intensificação da pulverização geográfica de fábricas e outros segmentos empresariais, e uma fuga para a esfera financeira e especulativa com retornos mais elevados, a chamada “financeirização”.

Em paralelo à reação de ordem política, fenômenos da mais alta importância se desenrolaram articuladamente também no campo da produção, permitindo compreender o contexto específico do neoliberalismo. O desenvolvimento de novas técnicas microeletrônicas permitiu a expansão do mercado de bens de capital, permitindo certa absorção relativa do capital ocioso no desenvolvimento de tecnologias, bem como uma expansão da dispersão geográfica da produção, já mencionada. Por outro lado, ao permitir uma ampliada automatização de diversos processos, mediante a adoção de capitais fixos de nova natureza e extremamente custosos¹⁸, houve o aumento na dispensa da força de trabalho¹⁹ em um ritmo jamais visto, reduzindo a parcela do capital variável no conjunto dos custos de produção (MARX, [1890] 1989) e a inconveniência da dilaceração da demanda efetiva global (HARVEY, 2011). Essa contradição, sintetizada na relação entre desenvolvimento tecnológico e o aprofundamento do desemprego²⁰ permite visualizar de que maneira o cenário crítico de 1970 que originou estes processos reinicia-se novamente em escala ampliada, voltando a impelir o capital a buscar sempre - animado por uma expansão sem precedentes de capital portador de juros - novas ondas de expansão tecnológicas e/ou espaciais que aliviem os problemas engendrados pela onda anterior.

Esse último componente é de vital importância para se compreender as implicações para o meio ambiente construído. Para além do deslocamento de vastas somas de dinheiro para segmentos improdutivos e meramente especulativos, como objetos de arte, câmbio futuro ou créditos de carbono (HARVEY, 2018), na expectativa de se “fugir” da desvalorização

¹⁶ Soma-se a isso a entrada nada banal na competição global do trabalho das populações dos antigos regimes socialistas, outrora protegidos pelas subvenções estatais da economia planificada.

¹⁷ Geralmente países pobres, com força de trabalho barata.

¹⁸ “A participação na modernidade contemporânea exige dos países periféricos um esforço de equipamento mais extensivo e intenso do que as modernizações precedentes. Esse esforço reclama uma enorme massa de recursos utilizados na construção das infraestruturas econômicas, de tal maneira que o processo de incorporação do país à globalização dá-se em detrimento dos investimentos sociais exigidos por uma demografia e uma urbanização galopantes” (SANTOS, [1994] 2012, p. 45).

¹⁹ Produzindo inclusive novas modalidades de desemprego da mais elevada importância, como o desemprego em massa (KURZ, 1992) e o desemprego estrutural (SANTOS, 2018b).

²⁰ “O hiato entre o aumento na produção física de mercadorias e sua precificação e o decréscimo na produção social de valor e mais-valor amplia-se catastroficamente, anunciando, no entender de muitos marxistas, o inelutável caminho em direção ao colapso final do capitalismo” (HARVEY, 2018, p. 105).

tendencial na produção, o processo de financeirização tem uma importância concreta na reprodução da mesma na medida em que permite a continuação da modernização de segmentos industriais, estando profundamente vinculado também com a continuidade do funcionamento - mesmo que sua substancialidade seja discutível (PITTA, 2020) - das atividades produtivas e a produção material de mercadorias e do espaço geográfico. Conjugado com a emissão fictícia de capital por parte dos Estados, a fuga do dinheiro para a esfera financeira frequentemente deságua no incremento da liquidez global, barateando o crédito²¹ e aliviando as tensões que se formam na esfera da realização do valor (HARVEY, 2013). A emissão de dinheiro lastreado em vastas somas de reivindicações futuras de trabalho ainda não realizado permitem a formação de bolhas especulativas em mercados de títulos e propriedades, bem como uma pressão pela desaceleração das taxas de juros, contribuindo, por sua vez, com a transformação dos ativos imobiliários em produtos extremamente atrativos e sorvedouros de investimentos que buscam retornos ótimos, animando a transformação física inclusive de várias metrópoles pelo mundo.

O atrativo da terra como um investimento (sua segurança e também o prestígio tradicionalmente vinculado a sua posse) sempre a tornou vulnerável ao capital excedente. Quanto mais capital excedente existir (tanto em curto prazo, mediante a superacumulação quanto em longo prazo), maior será a probabilidade de a terra ser absorvida na estrutura da circulação do capital em geral (HARVEY, 2013, p. 449).

No entanto, essas forças do “antivalor (HARVEY, 2018), liberadas com a multiplicação de capital fictício e endividamento crescente, mediante a expansão do capital portador de juros resultam numa esfera amplíssima de “reivindicações futuras de valor” que em última análise devem ser resgatadas em um limite estreito e tenso formado entre a necessidade cada vez mais ampla de exploração do trabalho vivo para pagar as rodadas de endividamento precedentes.

Em suma, a leitura de David Harvey consiste em uma teoria que insere a Geografia em um papel explicativo de destaque, sobretudo quando aliada à teoria do “ajuste espacial”

O significado geral dessas hipóteses é confirmar que a localização é um momento ativo dentro do qual a circulação e a acumulação totais do capital, que vamos posteriormente chamar de ‘desenvolvimento geográfico desigual’, ao lado das reestruturações das economias de espaço do capitalismo desempenham um papel vital nos processos da formação e resolução da crise, e que podem estes podem até ser um ‘ajuste espacial’ (como o chamamos) para as contradições internas do capitalismo (HARVEY, 2013, p. 497).

²¹ A expansão do crédito neste contexto é fundamental pois permite a expansão do consumo em um contexto de retração real dos empregos, aumentando a ilusória propriedade de automovimento do dinheiro a despeito do trabalho (KURZ, 2019). Em linhas gerais, pode-se pensar ser precisamente a gênese da formação de “bolhas”, compreendidas como “*that part of asset price movement that is unexplainable based on what we call fundamentals*” (GARBER, 2000, p. 4), ou seja, do trabalho produtivo perpetrador do consumo.

O aprofundamento da integração socioeconômica das diferentes formações socioespaciais, a dispersão de processos produtivos, a profunda drenagem de capitais pelo meio ambiente construído e a sua “requalificação”, bem como a “destruição criativa” do planeta assumem um papel crucial para solucionar a sequência de crises que se instalam. Seja através da criação de novos sistemas técnicos aplicados produtivamente ou da abertura de novos campos de investimento meramente especulativos, o espaço e a sua produção seguem sendo indispensáveis e elementos ativos na realização dos lucros dos grandes agentes econômicos e na mobilização de força de trabalho, agora em sua nova fase, resultando em formas e dinâmicas inéditas das quais se destaca a globalização²². Como colocam Anselm Jappe *et al.* “Desde então, são essas bolhas, os circuitos deficitários e o endividamento generalizado que sustentam estruturalmente um simulacro de conjuntura econômica em crescimento relativo, mas também a forma espacial dessa economia: a globalização” (2020, p. 26).

Quanto a essa categoria, compreende-se ser de fundamental importância pois realiza precisamente a ponte - ainda que não sem contradições e tensões - entre os fundamentos da crise que se instaurou em 1970 e o novo regime do capitalismo com os diferentes contextos geográficos, agora interligados como nunca. Em sua mobilização, adota-se aqui principalmente as formulações de Milton Santos, que legou uma contribuição bastante completa em seu livro *Por uma outra globalização* ([2000]/2018b), permitindo operacionalizar a investigação do atual período e do meio geográfico que a ele corresponde.

Para ele, cabe ressaltar que o mundo atual, longe de um bloco monolítico, se apresenta na verdade como sendo trino, ou seja, cindido em uma globalização como fábula, como perversidade e como possibilidade. Interessa aqui, para os propósitos da presente investigação, sobretudo as duas primeiras facetas que, apesar de constituírem “três mundos num só” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 18) revelam o caráter “infernado” das bases materiais com as quais se tem produzido a globalização e os discursos de natureza ideológica que os acompanham, viabilizando-os²³. Ainda de acordo com o autor

A globalização é, de certa forma, o ápice do processo de internacionalização do mundo capitalista. Para entendê-la, como de resto, a qualquer fase da história, há dois elementos fundamentais a levar em conta: o estado das técnicas e o estado da política (SANTOS, [2000]/2018b, p. 23).

²² “O capital está construindo cidades para que pessoas e instituições invistam nelas, e não cidades para as pessoas comuns viverem. Quem em sã consciência consideraria isso sensato?” (HARVEY, 2018, p. 187).

²³ “no lugar do fim da ideologia proclamado pelos que sustentam a bondade dos presentes processos de globalização, não estaríamos, de fato, diante da presença de uma ideologização maciça, segundo a qual a realização do mundo atual exige como condição essencial o exercício de fabulações” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 19).

Articulando-se essas duas instâncias (“o estado das técnicas” e o “estado da política”), tem-se um quadro que dialoga com as formulações de David Harvey, sobretudo no que tange sua investigação sobre as bases do neoliberalismo. Contudo, para compreender plenamente as elaborações de Santos, faz-se necessário recorrer aos 4 fatores que ele utiliza para explicar a arquitetura da globalização atual em sua forma “perversa”, sendo eles: a unicidade técnica, a convergência dos momentos, o motor único e a cognoscibilidade do planeta. Em conjunto, resultam na conformação de um meio e de um período que são uma crise perene.

A terceira revolução industrial, em seu “anseio” de responder aos desafios que se desenrolaram no universo da produção moderna, legou sistemas técnicos - portanto, também um “estado das técnicas” - que se distinguem de quaisquer formas precedentes. A partir da microeletrônica, torna-se possível uma interconexão muito mais profunda entre instâncias no interior das estruturas empresariais nos quais os diferentes objetos e técnicas são colocados em movimento, permitindo uma distribuição inédita de diferentes trabalhos concretos (MARX, [1890] 1989) e um reordenamento dos fatores de produção, sem deixar no entanto de conservar e até mesmo aprofundar, a centralização da unidade de comando ²⁴ nas mãos de um conjunto extremamente seleto de atores, que no atual período são inequivocamente as grandes corporações transnacionais²⁵. Precisamente a partir disso, há a criação de um contexto de convergência dos momentos, no qual “O tempo real também autoriza usar o mesmo momento a partir de múltiplos lugares; e todos os lugares a partir de um só deles” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 28). Dessa forma, a integração real da produção mundial, conduzida pelas firmas transnacionais e pelos agentes detentores do comando do tempo através das técnicas mais avançadas, permite a imposição sobre os espaços da mais-valia universal, que opera como motor único das ações econômicas. Tudo isso se dá como causa e consequência de uma competição mundial entre Estados, populações e lugares muito mais acirrada - “como jamais existiu” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 30) -, no qual cada agente individual se vê em disputa direta não apenas com seus vizinhos mais imediatos, mas com o conjunto dos valores gestados pelo grupo dos atores dominantes um mercado mundial²⁶. Ainda, “Se ela pode parecer abstrata,

²⁴ “Se a produção se fragmenta tecnicamente, há, do outro lado, uma unicidade política do comando” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 26).

²⁵ Em outras palavras, as grandes corporações são “os mais importantes agentes da reorganização espacial capitalista em escala mundial” (CORDEIRO, 1992, p. 319).

²⁶ Em certo sentido, pode-se dizer, em acordo com Robert Kurz, que diferentemente do que ocorre no interior das economias e das fronteiras nacionais “Diverso, por sua vez, é o caso do mercado mundial. Aqui não há algo como uma média mundial, mas prevalece o nível de produtividade dos países mais desenvolvidos” (KURZ, 2019, p. 71), ou, em decorrência da topologia própria de cada firma, “que o mercado mundial não existe como tal” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 27).

a mais-valia agora universal na verdade se impõe como um dado empírico, objetivo, quando utilizada no processo de produção e como resultado da competitividade” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 31). Essa competitividade dá-se num contexto de cognoscibilidade expandida da Terra, de suas feições e dos objetos que a recobrem, sendo integralmente anexados ao processo de produção, seja de fato ou virtualmente, como possibilidade real²⁷.

Por fim, um último elemento que caracteriza o período atual e descrito por Milton Santos como sendo indissociável do desenvolvimento da globalização é o seu caráter duplo: “O período atual [...] é ao mesmo tempo, um período e uma crise, isto é, a presente fração de tempo histórico constitui uma verdadeira superposição entre período e crise, revelando características de ambas as situações” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 33). Ou seja,

Como período, as suas variáveis características instalam-se em toda parte e a tudo influenciam, direta ou indiretamente. Daí a denominação de globalização. Como crise, as mesmas variáveis construtoras do sistema estão continuamente chocando-se e exigindo novas definições e novos arranjos (SANTOS, [2000]/2018b, p. 34).

Disso podem-se depreender mais duas informações que já contribuem para situar o quadro no qual as intensas transformações morfológicas de São Paulo se desenvolvem. Em primeiro lugar, como decorrem das exigências da globalização, a melhor compreensão dessa última conduz à necessidade de relativizar as permanências aparentes²⁸, inseridas em um quadro fluído e de movimento acelerado, sendo sempre passíveis de novas investigações. Por outro lado, o caráter mutante do modo de produção em sua face atual demanda não apenas do investigador uma vigília permanente mas também, a todo momento e das mais diversas porções da superfície do planeta, uma obediência cega e perene aos seus ditames por parte dos agentes que produzem, se apropriam e vivem do e no espaço. Uma relação marcada por uma eficiência empresarial crescentemente expandida agora se impõe sobre todos os viventes e todas as coisas que recobrem a superfície da terra, ainda que essa não seja qualitativamente sempre a mesma o tempo todo.

Revela-se aí o caráter perverso da globalização atual, que submete de maneira verticalizada e tirana os diversos contextos horizontais, em todas as escalas, aos tempos insanos do relógio da acumulação do valor, que se manifesta em um novo meio igualmente confuso e

²⁷ “A cognoscibilidade do planeta constitui um dado essencial à operação das empresas e à produção do sistema histórico atual” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 33).

²⁸ Nesse sentido, a identidade paulistana como sendo a de uma mutação contínua aparece mais uma vez como mistificadora de novos processos distintos de readequação do espaço urbano.

fragmentado. Essa tirania, no entanto, ainda de acordo com Santos, se faz presente e é animada sobretudo através da dupla dinheiro-informação.

Ambas, juntas, fornecem as bases do sistema ideológico que legitima as ações mais características da época e, ao mesmo tempo, buscam conformar segundo um novo ethos as relações sociais e interpessoais, influenciando o caráter das pessoas (SANTOS, [2000]/2018b, p. 37).

Essas duas tiranias se relacionam com as transformações promovidas pela política neoliberal, descrita por David Harvey, que apesar de não ser capaz de dar conta de todas as questões possíveis sobre o assunto, ilustra o atual “estado da política”. As novas técnicas, envelopadas em uma nuvem ideológica adequada, se caracterizam por empregar a informação - e sobretudo sua manipulação - como seu insumo e seu produto principal, permitindo através de seu domínio a hierarquização na divisão política e produtiva da socialização capitalista. Essa, por sua vez, passa a ser crescentemente mediada pela mobilização do dinheiro que, na esteira da financeirização e suas “ascensão aos céus” (KURZ, 2019), muda qualitativamente de figura, atingindo seu “estado puro” (SANTOS, [2000]/2018b). Uma vez que passa a ser fabricado nas “usinas de antivalor” (HARVEY, 2018) e mobilizando, através do endividamento massivo de Estados, empresas e famílias, é também capturado pelos grandes agentes que participam lucrativamente da concorrência internacional, permitindo novas rodadas de crescimento e, conseqüentemente, transformação do espaço geográfico.

É dessa forma que as ações hegemônicas passam a constituir um novo meio geográfico, adequado ao período homônimo, no qual as principais variáveis descritas acima se manifestam de maneira estruturante. Trata-se do meio técnico-científico e informacional que, segundo o autor “[...] é marcado pela presença da ciência e da técnica nos processos de remodelação do território essenciais às produções hegemônicas, que necessitam desse novo meio geográfico para sua realização” (SANTOS, 2018a, p. 38). No entanto, ao mesmo tempo que esse meio se realiza de maneira seletiva, priorizando aquelas porções do espaço total que se destacam na concorrência encarniçada, ele é capaz de hierarquizar por seu desempenho o conjunto das atividades humanas, envolvendo-as no espaço econômico das grandes empresas através de seu comando político diferencial das técnicas informacionais e dos fluxos a elas vinculados. Em outras palavras, trata-se daquelas parcelas da superfície terrestre habilitadas do ponto de vista técnico e político para a aglomeração das atividades centrais de uma economia globalizada.

As metrópoles, enquanto pontos nodais privilegiados e ao mesmo tempo indispensáveis na nova geografia do mundo, são particularmente sensíveis a essas mudanças. Por um lado, são

hierarquizadas no interior de uma rede urbana global, tendo a capacidade de atrair e ordenar as variáveis principais em sua circulação pelo restante da rede urbana e o conjunto do espaço banal²⁹. Já tivemos a oportunidade de desenvolver esse ponto em outro momento.

Portanto, aquelas metrópoles que já apresentavam dinamismo econômico e uma divisão interna do trabalho atrativa para as novas técnicas - para além de casos excepcionais de cidades novas, já construídas sob os novos paradigmas tecnológicos e informacionais -, tiveram condições de estabelecer uma primazia sobre o restante da rede urbana (REIS, 2021, p. 5).

No entanto, essa distribuição desigual do meio técnico-científico e informacional não se dá por acaso, mas retoma o problema dos custos superiores de sua instalação e o papel diferencial que os Estados desempenham em viabilizar sua efetiva materialização, inclusive nas metrópoles. Apesar de ser enquadrado no interior de um quadro de gastos maciços e que guardam íntima relação com expectativas de retorno econômico, os agentes individuais de mercado raramente apresentam as condições de viabilizá-lo. Como apresenta Milton Santos acerca das necessidades do capital em um contexto monopolista.

De um lado, é preciso dotar as cidades de infraestruturas custosas, indispensáveis ao processo produtivo e à circulação interna dos agentes e dos produtos. De outro, para atingir o mercado nacional, é exigida uma rede de transportes que assegure a circulação externa (SANTOS, 2018a, p. 113).

Além disso, a contra-face do mesmo processo é a necessária readequação interna dos espaços metropolitanos, ordenando-se igualmente de maneira seletiva em seu interior para abrigar o meio técnico-científico e informacional. Em outras palavras, “adentrando a escala intra-urbana, tem-se que apesar de suas particularidades, reproduz em escala maior a mesma tendência à espacialização seletiva das variáveis características do atual período e do meio técnico-científico e informacional” (SANTOS, [1993]/2018a, p. 6). Isso se dá pois o referido sistema técnico se assenta justamente sobre uma divisão do trabalho extremamente complexa e superior a todas as suas formas precedentes, sendo necessário precisamente a diversidade social e econômica existente apenas no “ecossistema” metropolitano para o seu efetivo emprego³⁰. Não obstante a diferença entre cada formação socioespacial (SANTOS, 1977) e sua rede urbana particular, bem como a diversidade dos espaços urbanos e metropolitanos, pode-se depreender

²⁹ Adota-se aqui essa acepção em acordo com a crítica de Milton Santos ao emprego original de François Perroux, como oposição à organização do território em redes (SANTOS, 1998).

³⁰ “quanto mais populosa e mais vasta, mais diferenciada a atividade e a estrutura de classes, e mais o quadro urbano é compósito, deixando ver melhor suas diferenciações” (SANTOS, [1993]/2018a, p. 38).

disso precisamente que todos se encontram submetidos a um conjunto de determinações comuns.

2. AS TORRES, AS SEDES E AS CENTRALIDADES

Dentre os artifícios técnicos demandados pelas novas dinâmicas do capitalismo globalizado, as torres comerciais de alto padrão, também denominadas de “edifícios inteligentes” por alguns segmentos³¹, aparecem como um exemplo incontornável de fixos geográficos dos quais as grandes metrópoles, sobretudo em suas porções centrais, devem ser equipadas. De um ponto de vista funcional, trata-se de objetos com usos ao mesmo tempo específicos e indispensáveis, ao contrário do que seu caráter aparentemente ostentatório poderia levar a crer, permitindo a execução das tarefas imediatamente globais e a constituição de espaços centrais. Servem, como o invólucro necessário para o estabelecimento de um setor terciário superior em vertiginosa expansão e a organização das instâncias corporativas das grandes empresas transnacionais, organizadas em redes geográficas.

No entanto, para além de cumprir um papel objetivo na produção e circulação do capital imediato, respondendo a uma demanda específica na qual aumenta a parcela dos custos improdutivos gerais de maneira absolutamente necessária, através da burocratização científica e informacional, seria imprudente reduzi-las a isso. Como já foi dito, é da natureza do próprio processo de globalização o estabelecimento de um cenário generalizado da “confusão dos espíritos” mediado pelos objetos, aliado à crescente ideologização da sociedade. Ainda, a proliferação desses edifícios na paisagem não se explica apenas pela existência de uma demanda meramente administrativa de grandes corporações em expansão, sendo enredadas também em um circuito paralelo mas dialeticamente integrado de produção do espaço urbano a partir de lógicas lucrativas e especulativas, cuja importância fundamental para o presente tema reside na possibilidade de promover uma dissociação espacial entre torres e as sedes que supostamente lhe daria finalidade “produtiva”. Dessa maneira, torna-se premente estabelecer o quadro conceitual com o qual se torna possível aproximar-se do referido objeto, inserindo-o posteriormente no quadro das relações particulares que moldaram a metrópole paulistana.

2.1. AS TORRES

2.1.1. IDEOLOGIAS

De certo, é impossível debater um fixo geográfico tão carregado de simbolismos, muitas vezes de aparência arbitrária, completamente imune da “contaminação” de sua dimensão

³¹ Sobretudo pelas empresas de consultoria e incorporação imobiliária. Tal denominação não se dá ausente de críticas e limitações que serão retomados adiante.

ideológica, correndo sempre o risco, em certa medida, de reproduzi-la acriticamente. Como já foi exposto, a globalização não pode ser compreendida desconectada da explicação da ideologia enquanto categoria fundamental da vida socializada sob os desígnios do capital. Uma vez que o processo de verticalização e de construção de torres comerciais - na RMSP em específico e nas metrópoles em geral - é acompanhado da ideologização da realidade que se apresenta também nas “coisas”, enquadrá-las operacionalmente em um trabalho investigativo demanda em primeiro lugar que sejam observadas as principais ideias que automaticamente se apresentam ao observador de tais fenômenos. Nesse sentido, tem-se aqui acordo com Antonio Carlos Robert de Moraes quando o mesmo, desenvolvendo o caráter “prático” da ideologia em geral e da existência de ideologias geográficas em particular, afirma

As ideologias geográficas alimentam tanto as concepções que regem as políticas territoriais dos Estados, quanto à autoconsciência que os diferentes grupos sociais constroem a respeito de seu espaço e da sua relação com ele. São a substância das representações coletivas acerca dos lugares, que impulsionam sua transformação ou acomodamento nele. Expressam, enfim, localizações e identidades, matérias primas da ação política. Adentrar o movimento de produção e consumo destas ideologias implica melhor precisar o universo das complexas relações entre cultura e política. (MORAES, 2002, p. 44).

Ainda de acordo com o autor³², há duas abordagens principais no interior da tradição marxista - que a sua maneira contamina a geografia - no que tange a ideologia, uma vez que essa divide-se entre os que compreendem a ideologia como uma visão equivocada do mundo e aqueles que o fazem como um fenômeno produzido no interior das relações sociais de classe. Não cabe aqui resgatar essa discussão em sua profundidade, apenas justificar sua ausência e o emprego grosseiro de autores e perspectivas com a finalidade modesta de apenas apontar a existência dessa dimensão do problema, que aqui se faz presente parcialmente através das duas teses.

Pode-se partir, então, de um “sistema ideológico” (ALTHUSSER, 2015 [1965]) determinado que orbita essas torres no refazer cotidiano da vida urbana. Nesse sentido, a arquiteta Mariana Fix cumpre um papel fundamental em identificá-lo quando, estudando o caso da produção do espaço na cidade de São Paulo no interior de um quadro global da “máquina de crescimento urbano”, aponta se tratar de elementos centrais da nova paisagem do poder e do dinheiro (FIX, 2007). Em primeiro lugar, cabe destacar que a partir dos padrões arquitetônicos e urbanísticos “pós-modernos” (FRUGOLI JUNIOR, 2000), já descritos previamente e que caracterizam esse tipo de empreendimento, tem-se a configuração de uma paisagem que é, ao mesmo tempo, disruptiva com seu entorno, configurando verdadeiros “enclaves” na cidade e,

³² E a partir de José Carlos Bruni, em seu texto *Ideologia e cultura* (1980).

por essência, quase indistinguível das morfologias que se constituem nos diferentes locais em que predominam esses padrões. Seja o *La Défense* parisiense, o *Financial City* de Manhattan e o distrito de *Santa Fé* na Cidade do México, no interior de cada um é fácil perceber sua ruptura com a paisagem local ao mesmo tempo que se faz difícil para um transeunte identificar suas diferenças substanciais, permitindo a experiência de se estar em um lugar que está em todos os lugares - pelo menos nas grandes metrópoles do mundo - ao mesmo tempo. Essas escolhas formais decorrem de razões financeiras que serão exploradas adiante, mas permitem perceber a lógica globalizada que tais edifícios incorporam.

A partir do momento em que ingressar no universo globalizado passa a ser uma exigência - não apenas para os Estados-nacionais mas para todos os agentes econômicos, descendo até o nível do indivíduo, em concorrência imediata com os demais habitantes do planeta - a aceitação desses objetos, por mais que sejam paradoxalmente responsáveis pela desagregação do espaço urbano, torna-se mais do que adequada, sendo inclusive exigida dos agentes capazes de organizar a vida urbana. A explicação dessa contradição pode ser observada da seguinte maneira:

A história é comandada pelos grandes atores desse tempo real, que são, ao mesmo tempo, os donos da velocidade e os autores do discurso ideológico. Os homens não são igualmente atores desse tempo real. Fisicamente, isto é, potencialmente, ele existe para todos. Mas efetivamente, isto é, socialmente, ele é excludente e assegura exclusividades, ou, pelo menos, privilégios de uso. Como ele é utilizado por um número reduzido de atores, devemos distinguir entre a noção de fluidez potencial e a noção de fluidez efetiva [...]. Que empresas são realmente fluídas? Que pessoas? Quem, de fato, utiliza em seu favor esse tempo real? (SANTOS, [2000]/2018b).

Na medida em que os edifícios inteligentes, em decorrência das funções e atividades às quais dão suporte, apresentam-se como o signo paisagístico mais imediatamente revelador da globalização, pode-se sintetizar essa problemática da seguinte forma: Por um lado, o discurso “único”, que demanda a todo momento a modernização e os signos correspondentes da globalização, exige do espaço urbano elementos que de forma alguma contribuem para a melhoria da vida nas cidades. Por outro, a ampliação dos vetores da modernidade e da globalização se fazem como uma necessidade real e concreta para os múltiplos atores que constituem esse quadro, seja qual for sua inserção na hierarquia econômica, apesar de ser apropriado individualmente de maneira assimétrica.

A ideologia, enquanto ideologia real (MARX e ENGELS, [1932]/2007) se revela precisamente no interior dessa contradição, articulando esses dois aspectos de maneira tensa mas operacional, permitindo que as mutações na paisagem se desenrolem como fosse um

processo natural. A despeito de suas irracionalidades³³, esse imperativo globalizante, movido pela nova competição entre os lugares e as pessoas, ao animar as transformações da cidade ganha uma dimensão concreta na qual os “edifícios inteligentes” - ao acomodarem as atribuições mais avançadas e ostentarem formas arquitetônicas pretensamente homogêneas - sintetizam como nenhum outro fixo geográfico. Mediante o processo tautológico, no qual “o discurso antecede quase obrigatoriamente uma parte substancial das ações humanas” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 39), esta lógica apologética e ativista da instalação dos fixos característicos da globalização - promovida inclusive por toda uma variedade enorme de veículos de comunicação, como demonstram sobretudo Frúgoli Júnior e Mariana Fix, bem como as pesquisas do FipeZap+, principalmente no que diz respeito aos meios digitais -, se faz absolutamente indispensável, ainda que escape ao pensar consciente dos sujeitos envolvidos, se disseminando como uma sinalização para a produção modernizante e corporativa do espaço.

Todavia, mediante o discurso oficial, tais empresas são apresentadas como salvadoras dos lugares e são apontadas como credoras de reconhecimento pelos aportes de emprego e modernidade. Daí a crença de sua indispensabilidade, fator da presente guerra entre lugares e, em muitos casos, de sua atitude de chantagem distante do poder público, ameaçando ir embora quando não atendidas em seus reclamos. Assim, o poder público passa a ser subordinado, compelido, arrastado (SANTOS, [2000]/2018b, p. 68).

Normalizando e demandando, tais sinais, de maneira contraditória, conduzem ações da sociedade civil, mercado e poder público³⁴ como um todo, conformando a consciência social que se encontra no cerne da materialização dos edifícios na paisagem e cuja identificação, ainda que limitada e cadente por novas aproximações, evita ao menos sua naturalização ou manejo reduzido a um economicismo tecnocrático.

2.1.2. FUNÇÕES

Como em qualquer ideologia, aquela que subjaz e envolve esses objetos deve também ser compreendida no interior da prática, pertencente a uma sociedade histórica específica e que exige de sua materialidade atividades e usos particulares, sobretudo quando “Todos os mistérios que conduzem a teoria [e o pensamento] ao misticismo encontram sua solução racional na prática humana e na compreensão dessa prática” (MARX e ENGELS, [1932]/2007, p. 534).

³³ Ou melhor, da “loucura da razão econômica” (HARVEY, 2018).

³⁴ O “empreendedorismo” descrito por David Harvey (2020), nesse sentido, contribui bastante para a explicação na medida em que, para o autor, trata-se também de uma nova modalidade de administração do urbano na qual a “imagem” e a “aparência” de seu espaço ganham importância redobrada.

Apesar de serem simbólicas, tais torres comerciais, em seu franco processo de expansão sobre a superfície metropolitana, são acompanhadas de uma realidade material conflituosa que subjaz a confusão exterior e que reproduz diariamente a si mesma e ao espaço enquanto totalidade, não se limitando ao imediato.

O enfoque geográfico supõe a existência dos objetos como sistemas e não apenas como coleções: sua utilidade atual, passada ou futura vem exatamente do seu uso combinado pelos grupos humanos que os criaram ou que os herdaram das gerações anteriores. Seu papel pode ser apenas simbólico, mas geralmente é também funcional (SANTOS, 2014a, p. 73).

Do ponto de vista econômico, tais edifícios exercem funções fundamentais quando articuladas ao atual momento histórico da economia capitalista em sua fase globalizada na qual a “tirania do dinheiro” e a “tirania da informação” se tornam o “motor da vida econômica e social” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 38). Apesar de ambos os pilares se fazerem onipresentes nos processos sociais, mediando até mesmo as relações mais marginais, realizam-se de maneira desigual, concentrando na esfera de atuação das grandes empresas, capazes de empregar cotidiana e generalizadamente essas variáveis dominantes, mediante a constituição de um segmento terciário cada vez mais robusto e sofisticado, apto a operar as técnicas mais avançadas, desenvolvido de maneira paralela a seus circuitos produtivos e capaz de hierarquizá-los, através da emissão de ordens e normas. Deriva desse fato que os edifícios mencionados acima aparecem como sendo talvez um dos objetos cujas especificações estruturais, de sistemas, serviços e gestão, sobretudo no que diz à circulação de informação e conteúdos informacionais, viabilizam com maior eficácia o alojamento desses setores terciários, determinantes da globalização, demonstrando seu forte teor corporativo. Em outras palavras, “A difusão desses edifícios responde a uma demanda capitalista, ou seja, de maximizar os atributos físicos das ocupações para aumentar a competitividade de grandes empresas” (ALMEIDA, 2012. p. 84) É dessa maneira que as finanças e a informação se fazem presentes de maneira intensa na base de sua produção, constituição material e utilização.

No que tange ao dinheiro “em estado puro” (SANTOS, [2000]/2018b), consequência da financeirização e emissão de capital fictício como mecanismo para compensar as deficiências estruturais do sistema, na medida em que se generaliza pelo território através da capilarização do crédito e do sistema bancário (CONTEL, 2006), impõe às grandes empresas uma otimização da racionalidade de seus processos financeiros e uma gestão cuidadosa de seu patrimônio. Por um lado, isso se reflete, como demonstra Mariana Fix, no crescente imperativo da aquisição de aluguéis de lajes comerciais, que permitem maior flexibilidade locacional e o

emprego de recursos técnicos e prediais administrados por atores especializados (FIX, 2007), em detrimento da imobilização de recursos em sedes e escritórios próprios³⁵. Por outro lado, e talvez de maneira mais significativa, tais edifícios se tornam indispensáveis ao permitem funcionalidades que agregam ao uso racional das finanças, principalmente quando se considera o alargamento da área de atuação das corporações transnacionais - frequentemente irradiando suas etapas produtivas em áreas cada vez mais amplas do território e além das fronteiras nacionais. A concentração de uma administração especializada e burocrática, demandante de vastos espaços corporativos e requisitos técnicos, permitem uma sofisticação e uma centralização dos fluxos monetários, que se tornam extremamente complexos e frequentemente descontínuos, nas mãos de equipes instaladas nesses equipamentos. Tudo isso se dá na esteira de um processo crescente de terceirização dos serviços e atividades e a necessidade de se realizar pagamentos sob regimes geográficos diversos, que têm as torres “inteligentes” como articulador material.

O desafio de coordenar as relações entre os diferentes tempos de rotação, produção e circulação coloca muitos problemas para a circulação do capital como um todo. Erguer uma casa, fritar um hambúrguer ou organizar um concerto são processos que implicam diferentes quadros espaçotemporais no interior dos quais operam o capital e o trabalho (HARVEY, 2018. p. 144).

No entanto, inclusive em decorrência das transformações físicas que se deram no seio das finanças e dos meios de pagamento, absolutamente transformados pela migração para meios digitais e sistemas informatizados, nada disso se dissocia do traço mais distintivo do novo período da economia mundial que é a elevação da informação ao componente central. Em outras palavras, torna-se “o motor fundamental do processo social” (SANTOS, [1993]/2018a, p. 38) e uma mercadoria comercializada nos mercados com a mais alta relevância, fazendo-se indispensável para os processos cotidianos das empresas. Não obstante, essa variável não existe apenas como uma abstração, mas realiza-se concretamente tanto nos lugares como nas coisas, permitindo aos detentores dos fixos geográficos capazes de incorporá-la em sua própria constituição material uma posição privilegiada no campo de batalha da concorrência. Precisamente nesse sentido, explica-se o uso corrente da nomenclatura “*intelligent buildings*” na bibliografia e nos mercados de escritórios comerciais e lajes corporativas, uma vez que excedem no oferecimento de sistemas informacionais.

³⁵ O que pressupõe a impossibilidade de aplicá-lo em ativos e mercados mais rentáveis do que a mera valorização patrimonial.

Os prédios classificados como inteligentes não devem ser apenas edifícios monumentais que exaltam os aspectos exteriores. Os prédios automatizados dão lugar às preocupações com conforto e produtividade dos ocupantes, comunicação de dados, segurança e otimização de espaços e instalações (ALMEIDA, 2012, p. 91).

No entanto, vale dizer que tal nomenclatura não consiste em tópico consensual. Como demonstra Frúgoli Júnior em entrevista com o célebre arquiteto Carlos Bratke, há por trás de seu emprego um forte caráter ideologizador da realidade, materializado no cumprimento de funções econômicas e da produção do espaço. De acordo com Bratke, uma vez que essa nomenclatura apresenta a fragilidades, não passaria de um “slogan vazio” (*apud* FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 221), sobretudo inserido em contextos de obsolescência programada de porções do espaço urbano, o que a investigação de Almeida (2012) confirma, na medida em que demonstra a generalidade do termo e a pluralidade dos atores empenhados em lhe dar uma significação clara pelos caminhos mais díspares. Não obstante, feita essa ressalva, vale-se aqui do signo na medida em que cumpre o objetivo de ressaltar os gritantes atrativos informacionais desses objetos.

É dessa maneira que os edifícios se oferecem, em primeiro lugar, como um produto a ser empregado pelos segmentos corporativos, que longe de um “luxo” ostentatório, fazem-se cada vez mais necessários neste contexto. Permitem, assim, o atendimento das demandas dos grandes agentes econômicos, públicos e privados, que buscam otimizar a eficiência de seus processos administrativos em uma conjuntura na qual a informação e as tecnologias computacionais e financeiras se impõem como necessidades incontornáveis para uma inserção competitiva em um mercado mundial em níveis cada vez mais restritivos de produtividade. Nesse sentido,

O regime temporal anárquico da tomada de decisões financeiras na sociedade capitalista requer uma certa centralização espacial. Não se trata apenas do fato de que os executivos se sintam mais seguros quando enlatados como sardinhas em arranha-céus repletos de parceiros e concorrentes. Na verdade, eles estão mais seguros na medida em que a rápida tomada de decisões requer contato direto, informação e negociação (SMITH, 2007. p. 25).

Mais do que apenas uma escolha fortuita do estabelecimento de sedes de gestão, as empresas são impelidas pela concorrência a buscar - e frequentemente empregam para isso as equipes e os estudos robustos de consultoras imobiliárias de renome, como é o caso da *Jones Lang LaSalle*, da *Cushman & Wakefield* e da *CB Richard Ellis* (ALMEIDA, 2012) - os elementos físicos necessários a uma inserção competitiva em um capitalismo marcado cada vez

mais por fluxos financeiros e decisões ágeis. Como se expressa na tese de doutorado de Adriana Bernardes da Silva:

Esses edifícios conformam verdadeiros sistemas de objetos técnico-informacionais que povoam, seletivamente, algumas metrópoles mundiais e permitem acelerar os fluxos intra e inter empresas. São, pois, os objetos técnicos que melhor viabilizam as ações quaternárias do atual período (SILVA, 2001. p. 162).

Dentre tais objetos, pode-se mencionar uma longa lista daqueles que, articulados sob o signo dos “edifícios inteligentes” oferecem as propriedades desejadas pelos grandes agentes corporativos que os adquirem como parte de suas estratégias e necessidades concorrenciais. Gerônimo Almeida (2012), em sua dissertação de mestrado, no estudo das centralidades intra-urbanas de São Paulo e dos “edifícios inteligentes” faz contribuição importante permitindo sintetizar quais seriam os usos possíveis a partir dessa materialidade específica. São eles, em linhas gerais, a existência de lajes extensas que permitem maior flexibilidade na configuração de *layouts* funcionais “*on demand*”, bem como comportar um número superior de pessoal de escritório; bons sistemas de cabeamento de fibra óptica e a devida assistência técnica predial; a possibilidade de videoconferências com qualidade e transferência de dados; sonorização; piso elevado permitindo a instalação e manuseio de cabeamentos diversos; a automação de processos como portarias, iluminação e ar-condicionado centralizados; largos elevadores automatizados redutores de paradas desnecessárias entre os andares.

Por fim, na medida em que o desenvolvimento técnico é acompanhado pela multiplicação das normas que conduzem e orientam o uso dos lugares, bem como a inserção em um universo globalizado, as certificações empresariais de consultoria aos edifícios, ranqueando-os em volume de “inteligência”, mostram-se também de vital importância. Milton Santos demonstra cristalinamente essa associação entre técnicas-normas, afirmando que

Quando uma grande empresa se instala, chega com suas normas, quase todas extremamente rígidas. Como essas normas rígidas são associadas ao uso considerado adequado das técnicas correspondentes, o mundo das normas se adensa porque as técnicas em si mesmas também são normas (SANTOS, [2000]/2018b, p. 68).

Como a produção dos edifícios inteligentes apresenta - ainda que de maneira tensa - o atendimento das necessidades das grandes empresas como sendo sua utilidade primária, a delimitação de suas especificações normativas é algo intrínseco à sua produção. Para isso, desempenham um papel central as consultorias imobiliárias que realizam a emissão de certificações sobre as propriedades particulares de cada edifício, revelando inclusive o papel

dos agentes privados na determinação da validade - e da natureza dessa validade - dos diferentes empreendimentos imobiliários desse tipo.

Para os ocupantes, o sistema de classificação permite a análise comparativa de preços de locação mais precisa e ajustada conforme a sua classe, a comparação mais rápida e clara dos atributos físicos e tecnológicos, dentre outros. Ainda no sentido de elucidar a importância da classificação de edifícios, para os projetistas o sistema serve como referência para as necessidades e anseios dos usuários e também orienta a formatação de novos projetos (ALMEIDA, 2012, p. 99).

Dessa maneira, pode-se constatar, por fim, que a incorporação dos elementos técnicos, apesar de indissociável para a realização das funções exigidas pelos respectivos agentes não constitui um dado em si. A obtenção de certificações como “AA”, “A”, “B” ou “C”, bem como a incorporação de estruturas “verdes” que valorizem a face “sustentável” em um mercado crescentemente pautado - ainda que superficialmente - pelo tom das mudanças climáticas, permitem condensar em sinais para o mercado a utilidade real dos produtos. Tem-se assim, então, por um lado a amarração desses “sistemas técnicos” em produtos fechados e até certo ponto “homogêneos”, comercializáveis no mercado e, por outro, a explicitação da validade dessas torres que, não custa resgatar, se impõem sobre a paisagem, como condicionada a seu valor de mercado mediante suas materialidades particulares.

2.1.3. AS FORMAS DE REMUNERAÇÃO NA PRODUÇÃO DAS TORRES DE ESCRITÓRIO

Já é conhecida a diferença substancial entre a produção capitalista e o atendimento dos “desejos e necessidades” dos sujeitos que dele participam. Como já demonstrou Karl Marx, os detentores do dinheiro não o colocam em movimento para que regressem nas mesmas quantidades, sendo absurda uma circulação D - M - D. Sua expansão quantitativa não só é necessária como o próprio fim em si do capital (MARX, [1890] 1989)³⁶. Como versa Anselm Jappe, para com o trato do mito grego de Erisícton³⁷ e sua fome insaciável como analogia para o capitalismo;

A sede de dinheiro nunca pode se extinguir porque o dinheiro não tem como função satisfazer uma necessidade específica. A acumulação do valor e, portanto, do dinheiro

³⁶ Marx expõe essas contradições sobretudo no capítulo IV da seção II d’*O Capital*, intitulado *A transformação do Dinheiro em Capital: como o dinheiro se transforma em capital*.

³⁷ O mito trata de Erisícton, rei da Tessália, que ao destruir a árvore sagrada de Deméter para construir as tábuas de seu salão, acaba sendo amaldiçoado pela deusa com uma fome insaciável. Após ingerir todo o alimento de seu reino, devastando-o, Erisícton termina sua tragédia devorando-se a si mesmo.

não se esgota quando a “fome” é saciada, mas reinicia, imediatamente, um ciclo ampliado. A fome de dinheiro é abstrata, é vazia de conteúdo. A fruição é para ela um meio, não um fim. Mas essa fome abstrata nem por isso ocorre apenas no reino das abstrações. Como a fome de Erisícton, ela destrói os “alimentos” concretos que encontra pelo caminho para nutrir seu fogo e o faz, como no caso de Erisícton, em uma escala cada vez maior. E sempre em vão (JAPPE, 2021, p. 14).

A produção dos edifícios comerciais e de alto padrão na era globalizada - como a produção em geral -, para os detentores do dinheiro, opera na mesma dinâmica. Em torno desse sentido autotélico, é organizado um complexo sistema composto por diferentes atores, dentre os quais incorporadores, proprietários, construtores, agentes de crédito e o Estado se destacam. Como demonstra Mariana Fix, em seu importante trabalho *São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*, eles atuam com o objetivo de converter as principais metrópoles do planeta em verdadeiras “máquinas de crescimento” (FIX, 2007), operando um modelo que se impõe sobre os lugares e no qual o dinheiro, quando nelas depositado, pode expandir-se, pelo menos nominalmente. Cada um deles, apropriando-se de diferentes tipos de rendimentos (renda, incremento de renda, lucro, juros e taxas etc.), é trazido, de acordo com, a um “marco comum”, manifesto no sistema de crédito, que permite a conformação de um “motor único”, que é o movimento do capital em sua nova fase-crise e a integração desse setor com o conjunto da economia.

Já empregamos, em outra ocasião, a distinção entre uma finalidade “primária” e outra “secundária” para a construção dos “edifícios inteligentes” (REIS, 2022). Mesmo que essa nomenclatura esteja muito longe de ser suficiente e possa conduzir ao equívoco, acredita-se aqui ainda ser útil empregá-la para desvelar uma contradição importante e apresentar o movimento que se quer descrever. Longe de serem “estanques” ou tipos com uma sequência rígida, dizem respeito a duas lógicas, alimentadas pelo mesmo imperativo econômico, o capital, que coexistem de maneira contraditória. De certa forma, já foi feita a identificação - pelo menos em um nível meramente “fenomenológico” ou “aparente” - no tópico precedente da dita finalidade “primária” desses edifícios, ou seja, a de serem consumidos pelos circuitos corporativos das grandes corporações no processo de espacialização de suas sedes administrativas. Adota-se a intitulação de “primária” pois vincula-se a seu “valor de uso” e ao “trabalho concreto” (MARX, [1890]/1989) que nelas se realiza, sendo essa a primeira forma de aparição da mercadoria em geral, na condição de material particular, “mera expressão do valor”.

No interior do quadro dessa finalidade “primária”, torna-se possível verificar duas implicações importantes. Em primeiro lugar, a face da produção que visa uma remuneração lucrativa através do atendimento das necessidades específicas dos agentes corporativos é aquela

parcela da produção dos imóveis que efetivamente se insere em um quadro produtivo, pelo menos em sentido amplo do termo, mobilizando trabalho e natureza para transformar o meio ambiente construído em formas úteis ao trabalho e a produção em geral. Como demonstra Mariana Fix - a partir de uma sistematização da obra de Harvey (2013) -, no quadro da “máquina de crescimento” e da divisão do trabalho, esse papel é usualmente atribuído às construtoras, que tratam os edifícios como uma mercadoria qualquer. Dessa forma, devem lançar no mercado, dentro das arestas de um “tempo de trabalho socialmente necessário”, torres de escritórios atrativas e consumíveis pelos segmentos corporativos³⁸. Para isso, as principais construtoras que operam mundo afora estão igualmente suscetíveis às determinações de financeirização e terceirização de seus processos, bem como ao imperativo de incrementar sua lucratividade mediante o aumento da exploração da força de trabalho (FIX, 2007). Além disso, talvez de maneira mais intensa que os demais agentes que serão apresentados em sequência, aqueles que participam do processo construtivo em geral, produzindo valores de uso, tendem a ser mais sensíveis aos desígnios e demandas físicas e materiais por parte dos compradores, uma vez que as mercadorias “têm elas de evidenciar que são valores de uso antes de poderem realizar-se como valores, pois o trabalho nelas despendido só conta se foi empregado em forma útil para outros” (MARX, [1890]/1989, p. 96). Todos os atributos técnicos demonstrados anteriormente, bem como um *standard* arquitetônico de feições globais jogam um peso importante neste aspecto de atratividade dos produtos³⁹.

A partir disso, torna-se possível resgatar uma hipótese circunstancial⁴⁰, na qual a distribuição espacial desses escritórios se mistura e está profundamente enraizada com a dinâmica locacional da oferta das torres de escritórios de alto padrão. Essa primeira identidade locacional provisória (sedes-torres), justifica-se em linhas gerais a partir do fato, assentado em termos lógicos, de que as sedes corporativas tendem a se localizar onde estiverem as torres e vice-versa, produzindo unidades espaciais densas⁴¹ uma vez que esses valores de uso

³⁸ Estando, é claro, submetidas ao risco de sua não realização no mercado, natural do “salto mortal da mercadoria” (MARX, [1890]/1989), o que revelaria precisamente a invalidade do trabalho realizado em níveis de produtividade inferiores.

³⁹ Aliás, a arquitetura desempenha um papel dubio entre as finalidades “primárias” e “secundárias”, sendo este um aspecto que influi diretamente na constituição da paisagem e da materialidade, ao mesmo tempo que, segundo FIX (2007), exige a eliminação de características particulares e uma homogeneização estética - muitas vezes mimetizando aquilo que se fazia presente nas metrópoles dos países desenvolvidos - que agrega ao “valor de troca” do produto, proporcionando maior intercambialidade entre as empresas e maior liquidez nos mercados financeiros e de propriedade.

⁴⁰ Trata-se de hipótese já apresentada igualmente no XX Encontro Nacional de Geógrafas e Geógrafos. Ver REIS (2022).

⁴¹ Como se operassem no interior dos princípios da economia de aglomeração, elaborada por Walter Isard, sobretudo no que tange o “fator distância” (ISARD, 1956, p. 77).

indispensáveis são escassos e não se encontram aleatoriamente no espaço⁴². Vale fazer, aqui, uma ressalva. Ao mesmo tempo que nossas investigações acerca do caso paulistano subscreve essa tendência à uma identidade entre os dois fenômenos⁴³, não é desejável nem possível discutir qual desses objetos geográficos seria a e qual seria a consequência da localização do outro⁴⁴.

No entanto, como demonstra David Harvey, a partir de sua investigação da teoria marxiana da renda da terra,

“No caso da construção de casas em cidades que crescem rapidamente, ele [Marx] observa que o lucro da construção é extremamente pequeno e o ‘lucro principal vem de elevar a renda fundiária’, de modo que é ‘a renda fundiária, e não a casa, que é o objeto real da especulação imobiliária’ (HARVEY, 2013, p. 471-472).

Acredita-se aqui que o mesmo valha para o referido mercado de torres corporativas. A existência de uma finalidade “primária”, dadas as particularidades da propriedade da terra, que permite a apropriação da massa de valor gerada no conjunto da sociedade mediante o tributo (renda) sobre a espacialização dos agentes sociais coexiste necessariamente com uma finalidade “secundária”, que é precisamente a obtenção dessa renda. Ela deriva precisamente do “valor de troca” (MARX, [1890]/1989) nominal das mercadorias em geral, a despeito de suas propriedades físicas particulares. Mesmo se fosse possível imaginar um contexto “ideal”, no qual predomina a produção de edifícios orientados para as necessidades de consumo produtivo das grandes empresas, o “lucro extraordinário, suplementar, permanente, que ocorre tanto no campo quanto na cidade” (OLIVEIRA, 2007, p. 43) seria possível em decorrência da própria conversão da terra em mercadoria, uma vez que “podemos encarar a renda como um pagamento suplementar permitido aos proprietários de terra para preservar a santidade e a inviolabilidade da propriedade em geral”, precificada a partir das possibilidades de obtenção de renda futura (HARVEY, 2013, p. 463). No que tange a identidade preliminar apresentada, é possível afirmar que, enquanto a finalidade “secundária” permanece submetida à “primária”, não há razões para crer - pelo menos dentro de um quadro esquemático - que ela seja adulterada.

No entanto, em situações particulares, como por exemplo a queda generalizada nas taxas de lucro, que se manifesta por sua vez em uma pressão pela queda na taxa de juros – que como já visto, sinaliza para os agentes a mobilização de capitais para o investimento na terra - a

⁴² Como nenhum ponto da superfície terrestre é igual ao outro (HARVEY, 2013) existe sempre a possibilidade de se obter vantagens incomparáveis pela aquisição de um edifício particular.

⁴³ Os dados se condensam em capítulos posteriores.

⁴⁴ “Se a oferta produz a demanda” ou se “a existência de uma demanda orienta a oferta” são questionamentos importantes que pertencem a uma discussão mais detalhada, sendo indesejável desenvolvê-la aqui.

apropriação da renda por parte dos empreendimentos imobiliários pode torna-se a principal forma de remuneração dos capitais investidos nesse segmento, tendo a transformação da materialidade da paisagem convertida em mero veículo para a apropriação por parte dos proprietários (HARVEY, 2018), a despeito de sua demanda. Isso se dá pois, diferente daqueles agentes que obtêm lucros da aplicação produtiva de seus capitais - da “indústria” em sentido amplo - os proprietários de terra exercem funções patentemente improdutivas. “Como a terra não é produto do trabalho, ela não pode ter um valor” (HARVEY, 2013, p. 447) e assim, seus proprietários limitam-se, em termos gerais, a utilizar de suas propriedades - e da natureza da terra como fator de produção indispensável - para drenar uma parcela relativa da totalidade do valor produzido em outras instâncias.

No entanto, os investimentos que agregam valor adicional aos terrenos - que não os impedem de transmutar em verdadeiros “sorvedouros” do capital imóveis - bem como suas propriedades físicas “naturais” e locacionais, geram as modalidades distintas de renda diferencial⁴⁵. Sejam frutos da “primeira” ou “segunda” natureza, fato é que intervenções sobre e expansões da área construída permitem alterar o complexo quadro relacional que permite e determina quantitativamente a apropriação da renda (HARVEY, 2013). A expansão do número de torres na cidade, bem como a valorização desigual de porções da mancha urbana, para além de úteis “a outrem” permitem que os próprios proprietários e incorporadores aumentem ou diminuam sua participação na riqueza social total, abrindo o caminho para um quadro em que a verticalização comercial e corporativa do urbano não necessita mais atender às necessidades das empresas em busca de localizar seus escritórios, e sim uma maneira própria de aumentar as margens da renda fundiária. “Contudo, quando o imóvel é construído como um ativo financeiro, o pagamento que os proprietários recebem pelo fato de o deterem não é uma função marginal, mas o fim último desse imóvel” (FIX, 2007, p. 153).

Nesse cenário, destacam-se os incorporadores imobiliários, agentes centrais que hora tensionam hora fundem-se nominal ou realmente com os construtores, atuando como os responsáveis pela organização de todo o processo que culmina nos “edifícios inteligentes”. Segundo a autora, são os atores que “compram a terra, incorporam, desenvolvem o empreendimento, comercializam” e, dessa forma, podem se apropriar de “incrementos na renda” (FIX, 2007, p. 142). Ainda, de acordo com Maria Adélia Aparecida de Souza, trata-se

⁴⁵ A distinção entre as duas modalidades de renda diferencial é da mais elevada importância para o debate geográfico. No entanto, não cabe aqui resgatá-lo na íntegra. No entanto, a integração das duas se faz verificável na seguinte passagem de David Harvey: “E aqui descobrimos que a RD-2 só pode ser apropriada tendo como base a RD-1. É esta última que converte as qualidades do contrário transitórias da primeira em efeitos suficientemente permanentes para permitir a ocorrência de uma apropriação da renda” (2013, p. 458).

do “mais importante agente produtor do espaço urbano” (1989, p. 18) Ainda que dependentes do capital alheio⁴⁶, eles criam as condições para a valorização do dinheiro no solo urbano, empregando para isso, no que tange o mercado de torres comerciais de alto padrão, a verticalização e o aumento exponencial do preço da terra, abrindo o caminho para a possibilidade de auferirem uma quantidade maior da renda e participarem mais ativamente da captura do “dinheiro em estado puro”, característico do atual período. Justamente por isso que, longe de um mero agente econômico, trata-se daquilo que a autora resgata na bibliografia⁴⁷ como sendo os “ativistas estruturais” capazes de impor sobre o poder público e o conjunto das forças do mercado (investidores, comerciantes, etc.) uma determinada lógica e um desenho particular do espaço urbano, de maneira a maximizarem seus rendimentos em detrimento de outras racionalidades que se poderia dizer mais democráticas ou mesmo “urbanas” (SANTOS, 2019).

Apesar do quadro acima poder ser generalizado para as metrópoles em geral, em seu processo de desenvolvimento, existe uma distinção global que deve ser feita, que é aquela existente entre metrópoles do primeiro e do terceiro mundo. Milton Santos, por exemplo, contribuiu imensamente para demonstrar que que maneira a modernização subordinada que se deu na periferia do sistema, sempre por surtos e imposições exógenas, vindas do centro, contribuiu para um quadro espacial particular, como se vê no caso dos modais de transporte:

Na maior parte dos países hoje subdesenvolvidos (com exceção da Argentina e do Uruguai), o desenvolvimento ferroviário praticamente não se deu, abortado pela implementação de um modelo rodoviário, que iria dominar tanto a configuração territorial do país como um todo como a configuração urbana. No caso de São Paulo, as ferrovias não eram propriamente urbanas ou suburbanas, contrariamente ao que ocorreu na Europa, no leste dos Estados Unidos, na Argentina. Por outro lado, a criação de subways é retardada de praticamente um século [...] (SANTOS, 2019, p. 28).

Se a escolha do modal rodoviário - responsável pela possibilidade e a necessidade de espraiamento da mancha urbana - se deu em parte a partir dos desígnios de uma indústria fordista em expansão ao longo do século XX, ela também pode ser atribuída aos interesses dos especuladores imobiliários e sobretudo sua manutenção - e até agravamento - no século XXI se deve a esses agentes, participantes da máquina de crescimento urbano. Como demonstra Frúgoli

⁴⁶ De acordo com a autora, as incorporadoras imobiliárias são as arquitetas da estrutura que permitem a expansão do capital nas grandes metrópoles, se apropriando de parcelas específicas do capital total dos demais agentes que mobilizam seus investimentos para esse segmento. Ainda, no mercado paulistano, Fix salienta o papel decisivo dos fundos de pensão de empresas públicas em seu financiamento.

⁴⁷ Mais notadamente, de J. Logan e H. Moloch, em seu trabalho *Urban Fortunes*.

Júnior (2000), há uma profunda irracionalidade na constante renovação e expansão do tecido urbano que não se explica para além dos ganhos fundiários daqueles que se beneficiam da desigualdade do acesso aos equipamentos público, acelerando a obtenção de renda diferencial. Além disso, o Estado nessas formações socioespaciais ganha um papel central, pois longe de inibir, tende a acelerar essas tendências, seja por seus desígnios normativos, sua capacidade singular de reunir os capitais necessários para a modernização (SANTOS, [1994]/2012b), seja por sua balança fiscal, frequentemente constrangida pelo risco da dívida, que força sua liderança no estabelecimento das condições de expansão da arrecadação ao custo da produção especulativa da cidade.

Como foi visto por Harvey, pela natureza própria do modo de produção capitalista, essa possibilidade - de autonomização e hierarquização das funções “secundárias” em relação às “primárias” sempre esteve presente e como possibilidade, no entanto, sua manifestação na paisagem metropolitana pode ganhar relevância adicional quando passa a conformar o que propusemos em outras ocasiões denominar, na falta de termo melhor, “centralidades ocas” (REIS, 2021), nas quais as formas das centralidades intra-urbanas, orientadas pelas funções verticalizadoras do espaço, se fazem presentes sem que essas últimas sejam exercidas de fato. Assim, tem-se um quadro geográfico no qual o sentido da centralidade é minando e relegado a uma atividade secundária, em detrimento de um simulacro que permite a reprodução de investimentos realizados no meio ambiente construído. Ainda que seja possível considerar esse fenômeno uma possibilidade inscrita na estrutura própria da espacialização capitalista metropolitana, ela ganha nova qualidade econômica, social, política e geográfica no atual período. Entretanto, para que tais unidades se conformem com essa qualidade, fazem-se necessárias dinâmicas próprias que conduzem e orientam a distribuição das sedes das grandes corporações no conjunto do território, bem como a natureza própria das centralidades, que produzem uma cisão e a possibilidade de uma não correspondência topográfica clara dos referidos objetos.

2.2. AS SEDES

2.2.1. DINÂMICA LOCACIONAL DAS SEDES E O COMPLEXO CORPORATIVO METROPOLITANO

Para que seja verdadeiramente possível compreender de que maneira as torres comerciais de alto padrão, produzidas como um ativo financeiro especulativo no espaço

metropolitano, podem se realizar na paisagem de maneira autônoma das necessidades produtivas dos grandes agentes, instalados nas principais cidades do território e detentores dos fluxos hegemônicos de finanças e informação, torna-se necessário debruçar-se sobre a dinâmica que determina a localização dos escritórios corporativos no espaço da circulação econômica. Uma vez salientadas as diferenças, se tornarão claras as bases sobre as quais se assenta a produção das centralidades intra-urbanas em geral e as configurações contemporâneas do espaço metropolitano.

Um primeiro passo útil é estabelecer que, por “escritórios comerciais” ou “sedes administrativas”, trata-se aqui daquela unidade, pertencente a uma única entidade empresarial, responsável pela realização de todas as atividades que permitem a tomada das decisões estruturais, estabelecem as métricas para o funcionamento de todo o conjunto e que frequentemente instalam-se nos grandes centros metropolitanos (CORREA, 2010). Essas instalações, onde reúnem-se os trabalhadores de funções burocráticas⁴⁸, estabelecem os ritmos e organizam os diversos trabalhos “concretos” que se realizam em uma vasta gama de lugares espalhados pelo território e até mesmo alhures. Assim, ganha relevância o interessante fato de que todas essas unidades específicas reportam às matrizes, como se essas fossem o espelho terciário ou “geral” - abstrato - que dá sentido e direção aos múltiplos empregados e funções que delas dependem⁴⁹. Dessa maneira, em um contexto de globalização, no qual as variáveis imateriais são aquelas que permitem justamente a integração dessas unidades os mecanismos e os processos que comandam a disposição absoluta (topográfica) dessas unidades no espaço se relacionam com a dinâmica relativa (topológica) que comanda as múltiplas relações, sua “densidade relacional” (LENCIONI, 2008), que essas demandam, sendo entendida como a capacidade de estabelecer relações com lugares distantes.

No entanto, atuando como o segmento de comando “abstrato” e “geral”, que se relaciona com as mais diversas subsidiárias de maneira indistinta, tais sedes o fazem apenas na medida em que são também uma atividade específica que, como todas as outras, exigem uma espacialidade específica, histórica e geograficamente determinada. A bibliografia até aqui mencionada revela, por exemplo, o papel incontestável que as ideias acerca de determinadas porções do espaço metropolitano podem desempenhar para guiar as escolhas locacionais dos referidos agentes. Como já foi demonstrado na discussão acerca das ideologias que orbitam as

⁴⁸ E improdutivas, como aponta Harvey (2018), na medida que cumprem principalmente a função de negar a desvalorização do valor, gerado ele próprio através do processo de trabalho realizado em segmentos produtivos distantes.

⁴⁹ Em sentido próximo ao que Marx desenvolve sobre o dinheiro e o processo de constituição do equivalente universal (MARX, [1890] 1989).

torres comerciais de alto padrão, há uma densa camada ideológica que envolve os objetos no período atual. O espaço - fragmentado por seu uso corporativo - obedece à mesma lógica, como demonstraram Fix, Frúgoli Júnior, Harvey, Santos e Smith. Na medida em que determinadas partes da metrópole passam a ser anunciadas como os locais por excelência para a instalação das funções de comando das grandes empresas, seja pela mídia especializada ou pela sociedade em geral, o “prestígio” (CASTELLS, 1985, *apud* CORDEIRO, 1992) que advém dessa localização passa a ser incorporada como um fator a ser considerado, inclusive - mas não apenas - na eventual revenda dos escritórios ou sua liquidação.

Os edifícios “inteligentes” a despeito de serem extremamente importantes no atual período, permitindo assegurar para esses entes a realização de sua “densidade relacional”, não constituem um dado absoluto⁵⁰ apenas, havendo outras variáveis que desempenham um papel importante. Para além de estarem inseridas em “esquinas” simbólicas do dinheiro, poder e fama, talvez seja ainda mais importante o fato de que tais agentes corporativos exigem a presença em suas imediações de toda uma série de serviços especializados que, por estarem justamente relacionados às funções hegemônicas do atual período, aglomeram-se. Helena Kohn Cordeiro, geógrafa que conduziu importantes estudos sobre as dinâmicas das centralidades intra-urbanas em São Paulo, legou contribuições incontornáveis para a compreensão dessas necessidades. A mesma afirma que é fundamental a proximidade com uma série de funcionalidades bancárias, das quais apontamos como exemplo os bancos *prime* e *personnalités*⁵¹, os bancos de investimentos, extensivamente investigados por Caio Alves (2015)⁵² bem como serviços corporativos de todas as ordens, tais como consultorias financeiras, jurídicas, de contabilidade e tecnologias da informação (CORDEIRO, 1992). Milton Santos ([1994]/2012), por sua vez, acrescenta a demanda por companhias de marketing e instituições de formação técnica e universitária, ambas conformando momentos indispensáveis para a organização da circulação e realização da produção. Acrescenta-se às atividades funcionais um quadro também de serviços de luxo que, poder-se-ia argumentar, não cumprem funções imediatamente funcionais para as grandes corporações, mas são exigidas por elas como critérios locacionais, das quais pode-se mencionar hotéis de luxo, restaurantes cinco estrelas, galerias de artes, etc, referidas pela autora

⁵⁰ Nossa investigação do caso paulistano inclusive revelou a existência de uma série - minoritária - de empresas cujos escritórios administrativos no território nacional não obedecem aos mesmos padrões de racionalidade predial ou locacional. Isso será desenvolvido posteriormente, mas o caso da Arcos Dourados, sediada em Alphaville, por exemplo, chama a atenção, tanto por sua localização quanto pelo estabelecimento em si.

⁵¹ Ver SILVA (2018) sobre esse tema.

⁵² Sobre esse tipo de atividade bancária, afirma que “Portanto, a investigação de sua topologia nos parece elucidar processos socioespaciais mais amplos, concernentes à atratividade dos centros de gestão do território em relação aos agentes do setor quaternário da economia” (ALVES, 2015, p 212).

como “amenidades urbanas” (CORDEIRO, 1992). Essa necessidade conspícua se revela igualmente na necessidade, por parte dos grandes executivos, por habitações de alto padrão nas imediações, de maneira a permitir um deslocamento célere entre casa-trabalho de maneira a evitar uma exposição prolongada ao meio urbano em sua complexidade e violência (FRUGOLI JUNIOR, 2000).⁵³

Por outro lado, tanto as atividades que se desenvolvem nesses escritórios quanto os serviços anexos exigem igualmente uma série de infraestruturas físicas da mais elevada importância e que, em decorrência do nível de sofisticação do terciário superior e da economia quaternária, se fazem extremamente custosos. Em outros termos, “À medida que se impõe esse nexos das grandes empresas, instala-se a semente da ingovernabilidade” (SANTOS, [2000]/2018b, p. 68). A acessibilidade dos escritórios, mediante uma fluidez viária excepcional e a oferta de transporte coletivo para os funcionários, como demonstra Frúgoli Júnior (2000) são variáveis basilares. Até mesmo a presença de helipontos e a proximidade aos aeroportos influenciam as escolhas locacionais (FIX, 2007). Por outro lado, o oferecimento das condições técnicas de infraestruturas coletivas, como os sistemas de aterragem de fiação (CORDEIRO, 1980), ou mesmo padrões urbanísticos que promovam segurança e higiene desempenham papéis importantes (FRUGOLI JUNIOR, 2000).

Acrescenta-se, por fim, a dimensão normativa. Os estudos de Mariana Fix e Ana Fani Alessandri Carlos, por exemplo, demonstram como o zoneamento e a legislação urbanística específica acerca dos potenciais de uso do solo jogam contra ou a favor da apropriação de parcelas da cidade pelos agentes corporativos. A crescente financeirização dos processos que animam as transformações morfológicas da cidade igualmente demandam de fortes arranjos normativos (ALVES, 2015)⁵⁴. Portanto, tem-se que as escolhas acerca da localização dos escritórios, longe de ser guiada meramente por decisões reativas - para além de escolhas racionais, orientadas por sinais de mercado -, frequentemente envolve uma grande dose de postura ativa e às vezes chantagista sobre o poder público, buscando estabelecer as condições

⁵³ A importância das habitações de alto padrão, próximas aos locais de trabalho, apesar de dado indispensável para a compreensão dos deslocamentos dos segmentos terciários superiores e a lógica locacional dos escritórios por onde circulam diariamente trabalhadores e empresários com elevada remuneração, no que tange o caso paulistano, deve ser compreendida em mediação com o dado nada banal que é a enorme quantidade de helicópteros que operam nos céus de São Paulo. Sandra Lencioni, que realizou estudos importantes sobre o tema, afirma que “Tradicionalmente, os helicópteros são usados para emergência médica e para policiamento. Mas, em São Paulo, esse uso é muito pequeno, diríamos ínfimo, comparado com o uso corporativo. Ou seja, o uso que caracteriza São Paulo é o uso corporativo pelos homens e mulheres de negócios que mesmo contando com toda parafernália de comunicação disponível, em grande parte virtual, ainda não dispensam, o contato face a face para os negócios” (2014, p. 3).

⁵⁴ É emblemática, para o caso paulistano, a implementação dos CEPACs, que será retomada adiante.

próprias para o uso corporativo, especialmente quando se encontram com um aparato estatal crescentemente constrangido pelo declínio fiscal e uma intensificação na guerra entre os lugares (SANTOS, [2000]/2018b, p. 68).

Geograficamente, ao nível da metrópole, a harmonia conflituosa entre esses elementos, que se influenciam mutuamente em termos locais - de um lado, os escritórios administrativos e, de outro, todos os serviços e funções que permitem seu funcionamento e que deles “subsistem” -, tem-se a conformação de uma porção que se destaca no *continuum* do espaço urbano. De maneira a operacionalizar a investigação desses processos, Helena Cordeiro propôs a nomenclatura “Complexo Corporativo da Metrópole” como sendo “o conjunto das sedes das grandes empresas de todos os setores da economia transacional e [...] seus serviços correlatos” (CORDEIRO, 1992, p. 9). Será empregado aqui esse conceito, também em sua variação “complexo corporativo metropolitano”, como o já fizemos em outras circunstâncias.

Acredita-se, para os propósitos do presente trabalho, que a força do conceito reside em dois aspectos principais. Por um lado, na medida em que as grandes empresas, no atual momento da organização produtiva, as grandes empresas se apresentam como os principais organizadores do espaço (CORDEIRO, 1992), em nenhuma parte da rede de cidades global as transformações que promovem se fazem mais visíveis na paisagem do que nas múltiplas centralidades que constituem o complexo corporativo metropolitano. Por outro, a investigação das diferenciações internas que se estabelecem no perímetro desta franja da malha urbana, bem como a divisão do trabalho e as funções específicas inter-firmas, que se expressa topograficamente na possibilidade de múltiplas centralidades particulares, articuladas hierárquica e historicamente, constitui um campo fértil para compreender de maneira sistemáticas as mutações que o período e a crise, que representam a globalização, impõem. Resta, no entanto, ainda no debate conceitual, determinar a natureza específica das centralidades intra-urbanas.

2.3. AS CENTRALIDADES

Os estudos das relações entre os lugares e os fluxos que integram diferentes pontos no espaço sob a óptica do intercâmbio econômico têm, sem sombra de dúvidas, as teorias de Walter Christaller ([1933] 1966) como divisores de água incontornáveis, tendo sido responsáveis por estabelecer os paradigmas gerais nos quais numerosas pesquisas posteriores se desenvolveram. No entanto, se o autor dedicou grande parte de sua energia investigativa nas formas próprias da urbanização meridional e formação territorial alemã na virada para o século XX, com o intuito de generalizá-las, as contribuições que legou, para o século XXI, bem como para a realidade do

Terceiro Mundo, devem ser consideradas de maneira crítica. Na medida em que tanto o pensamento quanto a realidade se transformaram de maneira profunda, uma mera reprodução de sua elaboração se provaria extremamente indesejável.

Roberto Lobato Corrêa (2010) prudentemente propõe retomar as investigações dessas relações sob o signo das redes geográficas, compreendendo-as como “O conjunto das localizações humanas articuladas entre si por meio de vias e fluxos” (CORREA, 2012, p. 200). Para que possa levar em conta o paradigma “christalleriano”, no entanto, aponta a necessidade de se levar em conta 5 considerações que permitem desvelar - e, para os propósitos aqui desejados, operacionalizar - alguns pontos fundamentais. Segundo ele, as redes hierarquizadas de lugares centrais são próprias do capitalismo e historicamente determinadas por ele; constituem uma estrutura territorial necessária à acumulação do capital; os arranjos espaciais possuem enorme diversidade que depende das formas com as quais o modo de produção se realiza nos lugares; a investigação desses quadros “rizomáticos” possibilita a compreensão do sistema urbano de países não industrializados ou de industrialização concentrada; arranjos estruturais e espaciais, característicos de instâncias concorrenciais podem se desenvolver também, de maneira própria, sob condições monopolísticas.

Tendo-se em conta as discussões prévias sobre a globalização, e sob a luz das proposições de Corrêa, pode-se argumentar que a estrutura de relações entre os lugares, que se amplia sobre a superfície terrestre, bem como seus arranjos espaciais de fixos e fluxos, permitem a realização do atual período-crise, reproduzindo seus conteúdos e técnicas (SANTOS, 2014a). Nesse sentido, o domínio das variáveis⁵⁵ hegemônicas, que como se viu, se dá de maneira social e politicamente assimétrica, permite o exercício da “centralidade” em um cenário de redes geográficas novas e em profunda transformação. Pode-se, dessa maneira, compreender a centralidade como a propriedade dos pontos de uma rede de lugares centrais de apresentar “hierarquia definida simultaneamente pelo conjunto de bens e serviços oferecidos pelos estabelecimentos do setor terciário e pela atuação espacial do mesmo” (CORREA, 2010, p. 41), sobretudo em relação ao terciário superior. Dada a proeminência do controle de fluxos financeiros e informacionais, que permitem as mais diversas “interações espaciais” (CORREA, 2016) entre os lugares para a realização da produção e reprodução do capital na atual conjuntura, organizando o “macro-espço” (CORDEIRO, 1992), tais variáveis passam a atuar

⁵⁵ Apesar de as variáveis informação e finanças se apresentarem no “topo” da cadeia hierárquica, frequentemente elas vêm acompanhadas de outras variáveis, que não obstante a elas se hierarquiza. Mónica Arroyo, por exemplo, demonstra como São Paulo, mesmo no contexto de sua informatização, segue atuando e até expandindo seu domínio sobre as trocas físicas de mercadorias (ARROYO, 2004).

como os principais pontos de contato de uma organização reticular transnacional poderosa. É assim que a localização “absoluta” no espaço de um dado ponto ou objeto qualquer, sua topografia, exige sua interpretação em conexão com sua “densidade relacional” (LENCIONI, 2008), que implica em uma inserção relativa no espaço econômico geral, sua topologia. Em outros termos, a distribuição dessas variáveis ao mesmo tempo que exige uma materialidade distribuída fisicamente pelo território, permite redefinir os critérios de interação entre os lugares.

Como já foi estabelecido, no entanto, não há uma “verdadeira democracia” no emprego das variáveis que constroem a globalização perversa que se impõe. Os principais agentes a empregar e dominar as finanças e a informação na conjuntura que se impôs são as grandes corporações transnacionais, que como é de se esperar, possuem o mundo como sua área de atuação. Na medida em que muda o campo de suas determinações abstratas, ligado ao modo de produção em um contexto crítico, tais empresas se desdobram espacialmente através de 5 estratégias principais que complementam o complexo quadro apresentado anteriormente. Apesar de não constituírem nenhum ineditismo histórico, tratam-se de transformações quantitativa e qualitativamente disruptivas, conformando uma topologia específica, sendo elas: uma ampla escala de operações, a adoção de uma natureza multifuncional, segmentação, múltiplas localizações e o aguçamento de seu poder de pressão econômica e política. Em conjunto, na esteira da globalização resultam em um quadro geográfico particular. “Há, assim, uma divisão territorial do trabalho específica a uma dada corporação. Esta divisão, por sua vez, está inserida, em maior ou menor grau, na divisão territorial do trabalho de um dado país e global” (CORREA, 2010, p. 217).

Com a complexificação das relações globais, oriundas das novas ondas do processo contraditório de modernização, essas entidades tornam-se também crescentemente cindidas, ao que Roberto Corrêa dá o nome de “dupla integração do território” (CORREA, 2010). Na medida em que se pulveriza sua produção, através de suas operações multilocalizadas e centrifugamente projetadas, centraliza-se em maior medida seu controle. Assim, resulta a formação de dois circuitos de redes geográficas de origem corporativa, um produtivo/funcional⁵⁶ e outro administrativo, respectivamente, que se sobrepõem, construindo duas formas de interações entre os lugares que compõem seu espaço econômico. Essas relações entre os pontos, mediante fluxos, seja qual for sua natureza, em ambos os casos têm na centralização da gestão em

⁵⁶ Composto principalmente pela movimentação de insumos e produtos.

escritórios centrais, que atuam como os principais eixos articuladores de todo o complexo arranjo em rede que se torna o espaço e a territorialização das principais firmas.

Essas sedes, por sua vez, não se estabelecem em poucos nódulos no interior dessas redes de maneira aleatória, bem como as “multilocalidades” das grandes firmas não se realizam no “vácuo”, mas cada uma de suas instâncias, seja ela administrativa ou produtiva, está submetida a uma série de exigências locacionais. Os principais *headquarters*, sobretudo, são viáveis, em um limiar de concorrência mundial bastante estreito, apenas em um número limitado das chamadas “*global cities*”, com as quais estabelecem relações contraditórias. Ao nível da administração pública, inclusive, confundem-se as necessidades desses poderosos agentes com aqueles da sociedade em geral e do Estado, fazendo com que a seleção corporativa das cidades e as transformações que essas experimentam passem a depender de um conjunto multifatorial de características próprias - inclusive formais - bem como a inserção diferencial das parcelas do solo urbano no conjunto dos circuitos da economia mundial. É a partir dessa confusão que a rede urbana emerge como a “rede-síntese das demais redes geográficas, sendo ela própria uma rede geográfica” CORREA, (2012, p. 205).

Uma vez que a cada centro urbano é atribuído um valor e um propósito de acordo com os preceitos e usos por parte das firmas, que buscam valorizar o capital a partir de suas estruturas, às metrópoles é estabelecido um papel de destaque e comando, sobretudo na organização no funcionamento da rede e do sistema vertical de lugares centrais, precisamente por sua densidade técnica e funcional, oriunda do complexo quadro de divisão interna e externa do trabalho da qual participam (SANTOS, [1993]/2018a) adquirindo status preferencial nesse esquema.

“As cidades mundiais ou globais, sedes das grandes corporações multifuncionais e multilocalizadas, constituem, no final do século XX, os epicentros de numerosas, complexas e desiguais redes que tornaram a organização espacial caleidoscopicamente fragmentada e globalizada” (CORREA, 2010, p. 108).

Há de se fazer, contudo, uma ressalva. Precisamente em decorrência do papel proeminente que desempenham as metrópoles, cria-se um quadro de especial relevância para o Terceiro Mundo, cuja tendência à metropolização (SANTOS, [1993]2018a)⁵⁷ onde a verticalização das interações espaciais excessiva e o caráter rarefeito dos objetos e técnicas característicos da

⁵⁷ Em contraste com o primeiro mundo, como demonstra Corrêa (2010), onde uma organização territorial mais complexa e com maior grau de capilarização de informação e finanças permite a conformação de redes nas quais uma maior quantidade de pontos intermediários se destacam em múltiplas variáveis, sejam elas demográficas, políticas ou econômicas.

modernização em seus diversos momentos concentraram-se, historicamente, em áreas muito específicas conduzem a um quadro de natureza dendrítica⁵⁸, voltada para o estrangeiro.

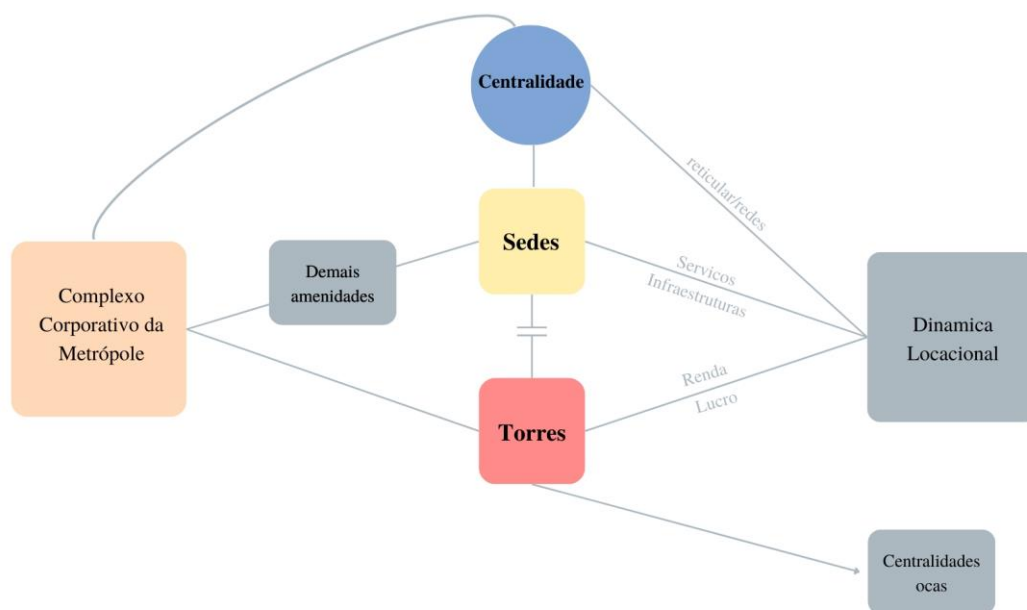
No entanto, para além de um quadro social, econômico, político e normativo adequado à centralidade do conjunto⁵⁹, tais pontos nodais de primeira grandeza, que operam organizam o conjunto do território, exigem também uma materialidade espacial no nível intra-urbano de fundamental importância de incidência igualmente seletiva. Torna-se possível, aqui, resgatar uma segunda identidade locacional - menos circunstancial do que a primeira, estabelecida entre sedes-escritórios, uma vez que assentada na bibliografia. Helena Kohn Cordeiro em sua célebre tese de doutoramento “*O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão recente*”, publicada em 1980 empregou na ocasião as seguintes variáveis como critérios para a análise da evolução espacial das centralidades intra-urbanas: área construída, população residente, valores imobiliários e ocupação funcional. No entanto, em um artigo mais recente, na nota de rodapé 6, Cordeiro sugere que outra maneira de investigar o complexo dinamismo das centralidades internas da metrópole seria a adoção de “um procedimento mais simples, que se prende à localização das sedes das grandes empresas e instituições bancárias do Complexo Corporativo [...]” (CORDEIRO, 1992, p. 10). Assim, tem-se que haveria uma identidade entre sedes-centralidade e, conseqüentemente, entre as porções do complexo corporativo metropolitano nos quais estão as sedes e a centralidade⁶⁰, que transborda da realidade interna à metrópole para o território em um movimento de mão dupla, uma vez que também são os vetores do exterior que determinam as condições de produção e reprodução do meio ambiente construído.

⁵⁸ Correa, no estudo da rede urbana amazônica no Brasil traz um quadro que permite compreender de maneira sintática esse tipo de organização territorial: “Trata-se de rede de origem colonial, com a principal cidade localizada em estuário de ampla via de circulação fluvial, por onde se fará a ocupação e, a seguir, o escoamento dos produtos primários da hinterlândia” (2004, p. 214).

⁵⁹ A professora Glória Alves, que produziu uma bibliografia fundamental sobre a temática das centralidades intra-urbanas, contribui muito para a compreensão de que maneira se organizam esses elementos. Segundo a autora, “É no centro da cidade que se materializa o ponto de intercâmbio entre as necessidades de reprodução do capital, que tendem a ser gestadas pelas leis de mercado e, por isso, exigem do poder estatal e dos agentes e empreendedores privados, ações estratégicas para o controle sócio-espacial, e o desejo de apropriação por parte da população da vida urbana, que, nas áreas do centro, estão marcadamente presentes” (ALVES, 2010, p. 33).

⁶⁰ Inclui-se nessa discussão, também, que as diferentes porções e hierarquias que se estabelecem no interior do CCM se estabelecem em conexão com a sua capacidade de hierarquizar o território e os fluxos globais, em suma, sua centralidade.

Fluxograma 1 - Esquema da relação “Torres – Sedes – Centralidades”



Fonte: Organização própria.

Combinado com as torres comerciais de alto padrão - ainda que sua produção e espacialização possa se dar à margem de seu emprego nos circuitos de exercício da centralidade -, que servem como um dos principais fixos geográficos para o estabelecimento das sedes das grandes empresas, é possível verificar também a centralidade econômica como fenômeno próprio, territorialmente verificável. Essas duas identidades, portanto, torres-sedes e sedes-centralidades ganham concretude em uma única identidade trina de natureza analítica: torres-sedes-centralidade. A imagem abaixo consiste em um esquema visual que busca sintetizar, por um lado, de que maneira esses elementos se materializam no espaço, a partir da investigação de seus desdobramentos intra-urbanos, bem como demonstrar de que maneira seus componentes podem eventualmente cindir-se, rompendo com o quadro. Vale ressaltar, ainda, que se trata de uma organização preliminar que permite estabelecer um cenário sobre o qual futuras investigações poderão ser desenvolvidas, inclusive provando sua invalidade.

*“O Edifício Itália
Era o rei da Avenida Ipiranga
Alto, majestoso e belo
Ninguém chegava perto da sua grandeza
Mas apareceu agora o prédio do Hilton Hotel
Gracioso, moderno e charmoso
Roubando as atenções da sua beleza”*

Tom Zé

3. A PRODUÇÃO DAS CENTRALIDADES EM SÃO PAULO

Diante do que foi exposto até aqui, a ideia de que a percepção das transformações morfológicas na cidade de São Paulo, a despeito de sua intensidade, se faz de maneira confusa ao observador imediato ganha maior relevo, uma vez que as mesmas obedecem a lógicas exógenas e autotéticas que escapam ao olhar individual e realizam processos sociais de enorme envergadura. No entanto, deter-se nesse ponto constitui um risco que a investigação geográfica, animada pela tradição crítica e marxista, tem o dever de dissipar. Ainda que a globalização, oriunda dos desdobramentos do modo de produção, portanto ao nível da totalidade, tenha sua gênese em um nível abstrato, irreduzível à soma de suas partes, ele se realiza materialmente de maneira particular em cada lugar⁶¹, não prescindindo das cidades em geral e das metrópoles em particular, cada qual a sua maneira.

Como se viu, a tendência a consolidação de um “sistema sem dimensão temporal” que ressoa até os dias de hoje cidade de São Paulo, tem a ver com a capacidade, ostentada pela referida região metropolitana, de reordenar suas morfologias, alternando sua forma de inserção nos circuitos transnacionais da divisão internacional do trabalho de maneira célere e relativamente eficiente no interior, nem que para isso frequentemente tente reescrever violentamente sua história. Apesar de ser um aspecto fundamental na formação da identidade⁶² do lugar, essa ideia oculta as diferenças históricas que se produziram a cada momento e a verdadeira permanência negativa que explica as mutações paulistanas: sua profunda obediência histórica aos ritmos do capital, sejam eles quais forem, que conduziram sua metropolização. As transformações recentes, por sua vez, não só confirmam essa tendência como inauguram e são explicadas por um conjunto de variáveis novas e que devem ser absorvidas em sua especificidade.

No entanto, essas só se revelam de fato ao adentrar-se os limites intra-urbanos, o que torna possível vislumbrar como a posição hegemônica da metrópole no interior da rede urbana nacional é também fruto de um intenso processo histórico de transformações complexas e igualmente imprescindíveis, que se desenvolveram mediante um sistemático reordenamento urbano que não se desenrola sempre da mesma maneira e não apresenta uma incidência

⁶¹ “O mundo, como um todo, tornou-se uno para atender às necessidades da nova maneira de produzir, que passa por cima das regiões, países e culturas etc. Mas, enquanto os processos modernos de produção se espalham por todo o planeta, a produção se especializa regionalmente” (SANTOS, 2012. p. 52).

⁶² Identidade essa, aliás, que desempenha muito mais um papel discursivo do que efetivamente analítico. Tamanha é a velocidade das transformações que se impõem e o custo de sua renovação que cada vez mais o espaço paulistano se mostra suscetível de envelhecimento e decadência, como mostram sobretudo as porções mais antigas de seu complexo corporativo metropolitano.

geográfica facilmente captável ao olhar. De qualquer maneira, o anseio de apagar o tempo mediante o uso sempre utilitário e fetichista do espaço⁶³ jamais realiza seu objetivo plenamente, legando camadas “geológicas” de temporalidades pretéritas que coexistem em um presente fragmentado e contra o qual a globalização choca-se como uma onda violenta. Pensar as tendências gerais da cidade de São Paulo é também compreender o que se dá a partir e nesse impacto.

3.1. BREVE RESGATE DO PROCESSO DE EVOLUÇÃO DAS CENTRALIDADES INTRA-URBANAS DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo e sua respectiva região metropolitana, ao atuarem como a *Grande Metrópole Nacional* (IBGE, 2020), tornam-se um ponto nodal indispensável para inserir o Brasil em uma nova conjuntura socioeconômica, consolidando de maneira robusta um meio técnico-científico e informacional capaz de sediar as atividades de comando num contexto de globalização. Essa capacidade de operar como principal assimetria no interior da rede urbana brasileira - eminentemente desigual e verticalizada - e a principal força polar das atividades que se desenvolvem em todo o território não é um dado novo e já se verifica desde as investigações realizadas acerca dos primórdios de sua modernização, pincelado previamente no capítulo 1. Em uma sucessão de fases qualitativamente distintas, mas que em conjunto constituem um quadro com um sentido próprio, integrou-se ao desenvolvimento capitalista, legando uma estrutura morfológica atraente para o desembarque dos novos vetores da modernização, característicos de cada período.

No entanto, ao sediar-se o início do atual período-crise na década de 1970, quando as sistemáticas quedas na rentabilidade nos setores tradicionais da economia fordista forçaram o redesenho do quadro econômico e político mundial, fica em aberto a compreensão do meio geográfico que já se encontrava em funcionamento no que hoje corresponde ao sítio paulistano, sendo necessário esclarecê-lo antes que se possa desvendar seus traços presentes. A força polarizadora exercida por São Paulo sobre a economia urbana nacional é uma realidade inquestionável e tem sido desde fins do século XIX, no entanto, para que fosse possível manter seu poder de comando durante um período tão prolongado, fez-se necessária uma contínua

⁶³ Em alusão à célebre frase de Karl Marx “Quanto mais desenvolvido o capital, [...] tanto mais ele se empenha simultaneamente para uma maior expansão espacial do mercado e para uma maior destruição do espaço pelo tempo” (MARX, [1939]/2011, p. 445).

reestruturação interna da cidade a fim de adequar suas formas às atividades hegemônicas características de cada período e marcadas cada vez mais pela presença de ciência e informação.

Milton Santos ([1994]/2012b) estabelece uma tipografia temporal da história econômica da cidade de São Paulo, a partir da evolução de sua inserção regional. O primeiro se estenderia de 1850 a 1945, na qual a cidade receberia a denominação de “cidade comercial” e exerceria o papel interlocutora da produção cafeeicultora com o mercado internacional, sediando os principais bancos envolvidos nessa atividade. Na sequência, viria um período denominado de “cidade industrial” (1945 a 1985), na qual a metrópole se torna responsável por articular a economia nacional por sua força industrial, concentrando em seu meio metropolitano a infraestrutura, mão de obra, força produtiva e mercado consumidor necessários para sustentar a rede urbana, pela qual se reproduz o capital. No entanto, na virada para a década de 1980 do século passado, com o advento da globalização, novas funções passam a ser incorporadas fazendo com que São Paulo se afirme como uma verdadeira “metrópole informacional”, cujo domínio da economia se baseia primeiramente no controle dos fluxos informacionais, no domínio financeiro e na organização dos segmentos terciários superiores, redefinindo a rede brasileira de lugares centrais. Trata-se, em verdade, justamente do resultado de um processo acumulativo dos momentos precedentes que legaram as condições para essa nova fase. Para o professor, “A metrópole informacional assenta-se sobre a metrópole industrial, mas já não é a mesma metrópole. Prova de que sua força não depende da indústria é que aumenta seu poder organizador ao mesmo tempo em que se nota uma desconcentração da atividade fabril” (SANTOS, 2018. p. 103). Foi dessa maneira que se tornou capaz de manter sua hegemonia sobre a rede urbana nacional.

Como já foi dito, a contra-face desses processos são profundas mutações internas na cidade. De acordo com Helena Cordeiro, “Dentro do espaço metropolitano, o Centro é o exemplo mais significativo da organização microespacial desse sistema” (CORDEIRO, 1992, p. 8). A autora, em suas investigações, revela de maneira sistemática justamente a reverberação interna dos novos papéis adquiridos pela metrópole e a contínua expansão de seu centro, em cada fase de seu desenvolvimento. Apesar de não se tratar de uma conexão direta, as semelhanças temporais e funcionais entre os diferentes papéis desempenhados frente ao território nacional (comando comercial, industrial e informacional/transacional) e as porções internas à cidade destacadas para seu exercício são bastante demonstrativas. Segundo a autora, ao longo do tempo, três porções distintas da cidade passaram a conformar centralidades bem

consolidadas e em fases sucessivas⁶⁴, resultando em uma tipologia consistente na qual as atividades de comando, partindo do Centro Antigo para o Centro Paulista e posteriormente o Setor Sudoeste, se deslocam e se transubstanciar no espaço e no tempo. Vale a pena, a partir desse quadro, resgatar alguns elementos históricos importantes que legaram as configurações presentes da cidade e que ajudam a visualizar suas tendências espaciais.

A primeira centralidade a se constituir, o Centro Antigo, teve sua gênese vinculada a gestão da economia regional cafeeira na virada para o século XX, fundamental para a modernização da economia nacional e sua inserção nos circuitos globais produzidos pela segunda revolução industrial (SANTOS, 2012). No interior do chamado “triângulo histórico”, assentado na colina delimitada pelos vales dos rios Tamanduateí e Anhangabaú e conjugando posteriormente sua “área expandida”, avançando sobre o que viria a ser os entornos da Praça da República, aglomeravam-se os principais bancos, estabelecimentos de consumo das elites e escritórios administrativos das mais diversas firmas, bem como o grosso das intervenções públicas⁶⁵ (FRUGOLI JUNIOR, 2000). Tinha-se assim a base material sobre a qual a subsequente industrialização nacional, no decorrer dos primeiros dois terços do século XX, seria viabilizada e sobretudo administrada, permitindo assim a integridade espacial das redes das atividades e a conformação de uma região metropolitana⁶⁶.

No entanto, com o milagre econômico brasileiro durante o período militar e a “modernização conservadora” (BECKER e EGLER, 1993) que o acompanhou, houve o aprofundamento do desenvolvimento técnico e da integração territorial, mediante a formação de uma produção cada vez mais nacionalizada e diretamente inserida em circuitos produtivos transnacionais, em um contexto de transformação da totalidade da economia capitalista no pós-guerra. Houve, dessa maneira, uma reorganização profunda das cadeias produtivas e com isso a intensificação das demandas por espaços novos, capazes de sediar as atividades de gestão e serviços - cada vez mais complexos - realizadas em escritórios aos quais se atribuíam novas tarefas, bem como a instalação de novas indústrias na região metropolitana⁶⁷, exigindo maior

⁶⁴ “Ao contrário de autores que falavam sobre o ‘deslocamento da centralidade’, o que implicava em indicar que o centro perdia suas funções para outras áreas, a autora por seu estudo avaliava que a centralidade se expandia de modo não contínuo, com a criação de novas áreas, mas sem necessariamente o desaparecimento das já existentes” (ALVES, 2010, p. 7).

⁶⁵ Dentre as quais destacam-se aquelas levadas a cabo na gestão do prefeito Prestes Maia, como o plano de avenidas, responsável por equipar São Paulo com uma infraestrutura metropolitana (FRUGOLI JUNIOR, 2000).

⁶⁶ Sobre a relação da industrialização brasileira no decorrer dos séculos XIX e XX e o processo de modernização da cidade de São Paulo em suas diferentes porções, ver a tese de Francisco Capuano Scarlato (1988), que aborda a complexidade do bairro do Bexiga.

⁶⁷ Destaca-se, nesse caso, a industrialização acelerada de porções periféricas da RM, às quais era necessário acessar a partir das porções centrais. O ABC Paulista, por exemplo, é um caso emblemático, como demonstra de passagem Milton Santos (2019).

fluidez para a circulação da força de trabalho (SANTOS, 2019). Por outro lado, a deterioração voraz pela qual passavam as metrópoles brasileiras - e não apenas no Brasil, como foi possível observar também no paradigmático caso de Nova York na década de 1970 (FIX, 2007) - exigia do Estado o oferecimento de novas formas de organização de seus espaços internos, de maneira a combater as deseconomias que se formavam e que traziam com elas um quadro crônico de declínio fiscal do município, manifesto em maior desemprego e menor consumo, ameaça constante da deterioração ainda mais intensa das condições de vida e do cenário de crise que vinha se instalando (KOWARICK, 2000). Em outras palavras “O processo de crescente popularização do Centro, a partir de meados dos anos 60, foi concomitante ao início da evasão de empresas e bancos para outros subcentros, à deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e ao declínio de seu valor imobiliário” (FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 61).

A partir dos sinais de esgotamento da estrutura intra-urbana até então em vigor, o Centro Antigo passa a ter sua importância, sobretudo econômica⁶⁸, surrupiada por novas porções, em especial a Avenida Paulista e seus entornos, que até então haviam se conservado majoritariamente como zonas residenciais das elites. Mediante a mobilização de vultosas somas de recursos, e através de uma decisão política fortemente enviesada por interesses especulativos e empresariais, a Paulista foi então priorizada em detrimento das porções mais antigas da cidade como foco de profundas intervenções urbanas que permitiram um vertiginoso crescimento do setor terciário onde até então predominavam usos residenciais de elevado padrão⁶⁹, destacando-se suas porções mais sofisticadas (FRUGOLI JUNIOR, 2000). Como consequência, passa a cada vez mais concentrar as principais sedes administrativas dos agentes econômicos de maior relevo na conjuntura nacional, concorrendo e “derrotando” o Centro Antigo em atratividade desde o começo da década de 1960. No entanto, diferentemente do que ocorreu no passado, com o desdobramento da centralidade em direção à República, a Paulista passa a constituir uma centralidade própria (FRUGOLI JUNIOR, 2000). Isso se deve, dentre outros fatores, às amenidades diferenciadas que oferecia.

“[...] além da facilidade de acesso, a imponência de seu porte panorâmico, e a certeza de um espaço organizado e despoluído, aliados à possibilidade da aquisição de terrenos das residências senhoriais para a construção imediata de edifícios à altura de uma imagem metropolitana” (CORDEIRO, 1980. p. 66).

⁶⁸ Mas também simbólica, como demonstra Heitor Frúgoli Júnior.

⁶⁹ A derrubada dos casarões veio acompanhada pela migração dos residentes de elevado poder aquisitivo para as encostas do espigão central em direção Sudoeste, aos Jardins e posteriormente à região do Morumbi, como demonstra Frugoli Junior (2000).

Todos os elementos descritos acima concorrem para explicar como

“a ideia de que, se a Paulista já detinha um forte prestígio e valor imobiliário, articulasse a isso sua força como pólo de concentração do setor terciário, com destaque para o capital financeiro, além de um considerável poder econômico, pela presença também das federações patronais [...]” (FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 133).

No entanto, com a abertura do novo período do modo de produção e o advento da globalização, apresentado no tópico anterior, novos vetores começam a incidir sobre a metrópole e suas centralidades, inclusive com a chegada de novas corporações transnacionais na esteira da abertura econômica e estabilização monetária das gestões federais de Collor e FHC, respectivamente (FIX, 2007). Quase que como uma retomada do processo anterior sob novas bases, a partir da virada da década de 1980 a Paulista começa também a dar sinais claros de esgotamento da sua capacidade de reunir as principais atividades de gestão dos grandes agentes econômicos no solo brasileiro. Como demonstra Frúgoli Júnior, a consultora imobiliária Richard Ellis desempenhou um papel fundamental para o estabelecimento dessa percepção pelos participantes do mercado de alto padrão em São Paulo, mediante a produção de um relatório em 1982 que, dentre as principais manifestações do suposto esgotamento, menciona o fato de que na época a “região” possuía uma taxa de 80% de área ocupada e apenas 12 casarões disponíveis para a realização de novos empreendimentos, escassez de edifícios com ar-condicionado central e equipados com infraestrutura informática, dentre outros elementos⁷⁰.

3.2. A FORMAÇÃO DO SETOR SUDOESTE E A REALIZAÇÃO DA GLOBALIZAÇÃO NA METRÓPOLE PAULISTANA

Com a crescente defasagem das duas centralidades pretéritas, em compensação, novas áreas pioneiras começaram também, na virada da década de 1980, a apresentar elevada verticalização, permitindo a conformação de um novo setor para a alocação de sedes corporativas e um novo deslocamento do setor terciário na metrópole. Dando continuidade à tendência histórica de expansão das áreas centrais rumo ao Sudoeste, a construção de torres comerciais como o Centro Empresarial São Paulo, em conjunto com os diversos edifícios da empresa Bratke-Collet na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini passam a figurar como movimentos pioneiros, que legaram as condições para a criação de um novo centro. Sobre essa

⁷⁰ Informações disponíveis nas entrevistas conduzidas por FRUGOLI JUNIOR, 2000 com diferentes participantes do referido mercado, inclusive executivos da Richard Ellis.

última empresa, Helena Cordeiro afirma que “Esta singular empresa privada vem realizando, no Centro Berrini, o mais notável esforço de reestruturação urbana de que temos notícia no Brasil” (CORDEIRO, 1992. p. 15), pelo menos até aquele momento. Tem-se uma demonstração de coligação da nova centralidade com o período que se impôs, uma vez que se trata de uma urbanização de caráter cada vez mais monopolista e internacionalizada, em contraste com a produção de caráter concorrencial e conduzida por uma miríade de agentes em centralidades precedentes (FIX, 2007), com o objetivo de atender às novas demandas empresariais, sobretudo das grandes corporações que operam na e apresentam as variáveis constitutivas da globalização em seus processos cotidianos.

É assim que se conforma o Setor Sudoeste como a nova e principal centralidade na metrópole. No entanto, para além das exigências externas, oriundas das transformações globais do capital e dos padrões organizacionais e locacionais das corporações, que puderam se aproveitar dessa nova fronteira do terciário superior na metrópole, há de se explicar toda uma série de particularidades geográficas locais - “naturais” ou construídas - que permitiram seu desenvolvimento. Trata-se assim de uma área que se integrou ao espaço urbano da metrópole em tempos relativamente recentes, mediante toda uma série de processos contraditórios e uma vasta gama de atores. As adequações *in loco*, inclusive, certamente podem ter seu início traçado a partir dos processos de retificação e drenagem das várzeas dos rios Tietê e Pinheiros e a inversão do fluxo deste último, com a finalidade de abastecer o complexo energético que permitiria abastecer a capital paulista. Assim, como demonstra Odette Seabra (1987), uma porção esparsamente ocupada e popular do que viria a se tornar a mancha urbana paulistana foi, progressivamente, incorporada aos ritmos e ditames da acumulação capitalista, levada adiante pelos interesses monopólicos da empresa *São Paulo Tramway, Light and Power Company* em conjunto com o poder público em múltiplos níveis e sua concepção de integração viária da cidade, assentada no automóvel (PESSOA, 2019). Em outros termos,

No entanto, a consecução do sistema viário cujas obras coincidiram com as da retificação, na sua fase final, integraria de modo qualitativamente diferente os terrenos marginais à estrutura metropolitana. Essas terras ganharam uma acessibilidade extraordinária e se sobre-valorizaram de tal forma, que se por um lado impossibilitaram novas implementações industriais, permitiam a localização de atividades terciárias, estas que pagam as maiores rendas territoriais (SEABRA, 1987, p. 7).

Dada a integração viária e a mercantilização dos terrenos nessa área⁷¹, bem como o “afogamento nas águas gélidas do cálculo egoísta” (MARX, 1988, p. 68) da diversidade dos usos e dinâmicas para com o rio, conduzidas por exemplo pelas populações caipiras (SEABRA, 1987), a normalidade das relações de mercado pôde se impor, ainda que em um contexto monopolista. Com a financeirização dos processos sociais que se desenrola a partir da década de 1970, as grandes incorporadoras tiveram a oportunidade de se aproveitar das potencialidades locais (como terrenos baratos cuja valorização poderia constituir uma obtenção de renda diferencial), das novas demandas corporativas e a potencialidade valorização por meio do uso de recursos públicos. O trabalho pioneiro de empresas como a Bratke-Collet demonstraram ser possível o emprego rentável dessa porção da cidade por usos corporativos e pela produção de torres comerciais de alto padrão, seja pela própria internacionalização da economia brasileira, com a presença de um grande número de consultoras, construtoras e até algumas incorporadoras dos países desenvolvidos, tudo sob a luz da abertura econômica que se inicia no governo Collor em 1990, seja pela própria potencialidade de valorização fundiária que as edificações proporcionaram (FIX, 2007).

Pelo lado dos agentes privados e de mercado, encontraram nos fundos de pensão e posteriormente nos fundos de investimentos imobiliários, os principais aliados, responsáveis por grande parte dos financiamentos (FIX, 2007). Na ausência paradoxal de um “sistema nervoso central” para o sistema de crédito, atores não ortodoxos passam a fazer a importante função de articulação dos capitais e do dinheiro para a produção do espaço (HARVEY, 2011). No entanto, a partir do momento que essa fase do processo de valorização também se estrutura, passam a ser construídas novas torres comerciais de alto padrão que contavam, para além de capitais nacionais privados, investimentos robustos de capital estrangeiro, o que influencia fortemente a forma com que serão tocados os projetos, tanto sob a perspectiva arquitetônica, técnica e funcional quanto do ponto de vista da gestão e dos recursos financeiros. Têm as margens do rio Pinheiros, sobretudo, como uma localidade extremamente rentável e atrativa de um ponto de vista financeiro, ao mesmo tempo em que cresce a demanda efetiva por torres de alto padrão, condicionando os tipos de ocupação que se deram naquela área.

Ainda que, de fato, em um primeiro momento a ocupação por parte dos agentes empresariais tenha se dado relativamente autônoma do Estado (FRUGOLI JUNIOR, 2007) fato é que tanto a “domesticação” da primeira natureza dos rios quanto a produção das condições de apropriação corporativa exigiram uma participação ativa do poder público, pois

⁷¹ Formação dos contornos da propriedade das terras (SEABRA, 1987).

A estruturação do setor público não pressupõe em si mesma, a superação do privado, pois ao contrário, o viabiliza [...]. Pela via do Estado, através dos investimentos públicos, se criam condições sociais gerais que concretizam o fenômeno urbano, materializam-se no espaço da cidade (SEABRA, 1987, p. 15).

Em tempos mais recentes, ligados aos processos de constituição das novas faces do Setor Sudoeste, é possível elencar, portanto, duas iniciativas municipais que revelam o caráter cada vez mais umbilical da conjugação dos poderes públicos e privados na constituição diferenciada mas integrada do CCM. A primeira delas consiste no mecanismo das operações urbanas, que são uma das expressões normativas mais importantes do conjunto das transformações verificadas, que grosso modo permitem, por meio de projetos de lei, a redefinição dos usos de determinadas áreas para além do zoneamento e o estabelecimento de projetos de infraestrutura que visem a requalificação de determinados locais⁷². A segunda, complementando a primeira, consiste nos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção), títulos emitidos pelo poder municipal a agentes privados interessados em intensificar o uso de determinados lotes no interior das OUs - geralmente associados à sua verticalização - e passíveis de comercialização em mercados secundários como ativos financeiros. A articulação desses elementos, que marcam de maneira dramática a produção recente do espaço urbano de São Paulo, forma as operações urbanas consorciadas que, em outros termos

“Autoriza nessa área, cujo perímetro é definido por lei específica, que o Poder Público Municipal conceda índices e parâmetros urbanísticos adicionais aos previstos na legislação da cidade sobre uso e ocupação do solo em troca de contrapartida a ser paga pelo interessado” (SP URBANISMO, 2020, p. 9).

A primeira operação digna de nota foi a realizada na avenida Faria Lima, analisada por Ana Fani Alessandri Carlos, em seu livro *“Espaço-tempo na Metrópole: A fragmentação da vida cotidiana”*, no qual discorre sobre o processo de reestruturação e expansão da avenida homônima, habilitando-a para novos usos comerciais de alto padrão. Desta operação, vale mencionar seu caráter pioneiro no exercício dessa modalidade de planejamento urbano fragmentado, bem como sua vinculação a paradigmas políticos autoritários, uma vez que se inicia na gestão do brigadeiro José Vicente Faria Lima (1965-1969) - cujo nome posteriormente será empregado na avenida que se torna o ícone do “liberalismo” e do “livre mercado” no Brasil

⁷² O zoneamento, por sua vez, constitui uma forma particular de ação do poder público indispensável para as novas ações, características do “empresariamento”, como demonstra Villaça (1999).

- e prossegue na gestão de Paulo Maluf, ambos pertencentes ao partido de situação da ditadura, a Aliança Renovadora Nacional (ARENA). O outro processo de reforma urbana se deu na região da avenida Água Espraiada em 2002 - portanto, a primeira a adotar o mecanismo dos CEPACs e receber a alcunha de “consorciada”. A arquiteta Mariana Fix, em seu livro “*São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem*”, produziu um estudo importante acerca desta iniciativa, tendo como foco a construção do Centro Empresarial das Nações Unidas, um dos edifícios mais sintomáticos da constituição da nova frente do complexo corporativo, que viria a interseccionar diferentes setores da operação e tensionar os limites da centralidade urbana. Ambas as operações, para além de outras de menor relevância para o presente trabalho (OU Centro ou Água Branca, por exemplo), quando conjugadas sob o signo do complexo corporativo metropolitano, fornecem um quadro espacial e normativo privilegiado para a investigação, permitindo a visualização de um desenvolvimento histórico com uma expressão geográfica de interesse substantivo.

4. A EVOLUÇÃO RECENTE DAS TORRES, SEDES E DA CENTRALIDADE NA METRÓPOLE: A PRODUÇÃO DO SETOR CHUCRI ZAIDAN (2018 – 2021)

Todo o movimento histórico e geográfico apresentado até aqui tem sua gênese nas transformações morfológicas da cidade de São Paulo e sua respectiva área metropolitana. Essas, por sua vez, se provam indissociáveis das mudanças sistêmicas do modo de produção a nível global, que culminam em novos usos e valores animando o meio ambiente construído, bem como nos processos particulares que legaram o sítio urbano com o qual se defrontaram as variáveis da globalização.

No entanto, torna-se interessante verificar de maneira sistemática o atual nível e natureza da inserção global da metrópole na economia transnacional, bem como a força verticalizadora que a pequena porção do espaço paulistano, correspondente ao Setor Sudoeste, exerce sobre o conjunto do território. Para que isso seja possível, no entanto, um esforço prévio se faz necessário e que já foi por nós realizado: uma delimitação do novo centro intitulado Setor Sudoeste. A partir disso, torna-se possível a discriminação de uma de suas porções limítrofes para uma investigação aprofundada da tríade conflituosa, composta pela produção de torres comerciais, o estabelecimento das sedes empresas e a configuração da centralidade econômica. Após essas etapas, será possível refletir brevemente sobre alguns novos horizontes que se desenham para a organização intra-urbana de São Paulo.

4.1 UMA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DO SETOR SUDOESTE

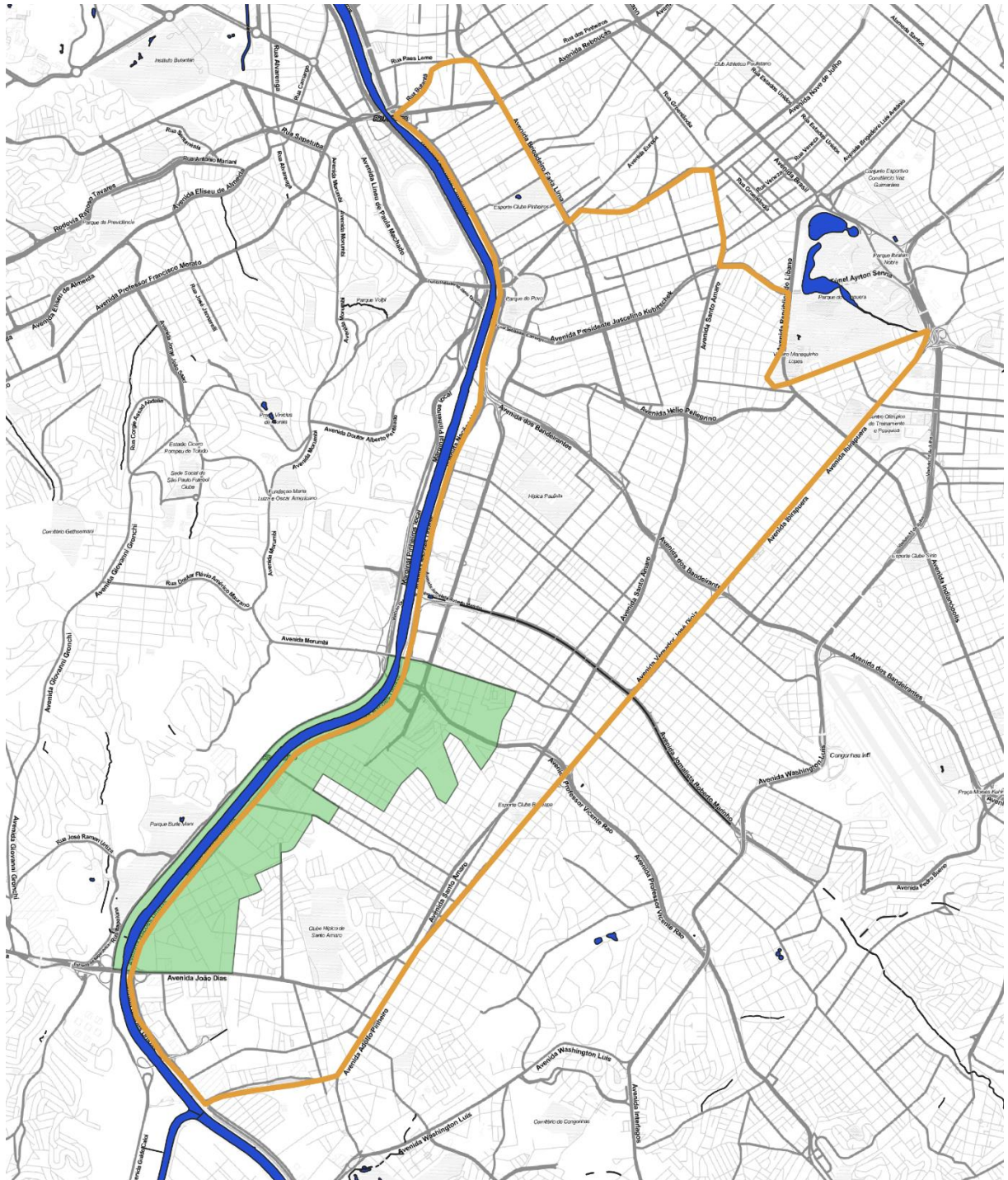
Embora não tenha sido possível identificar na literatura, recente ou antiga, uma iniciativa de estabelecer os limites rígidos das três centralidades, um esforço importante pode ser encontrado na tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo de Henrique Dinis (DINIS, 2009), que propõe fronteiras mais ou menos claras para distintos centros intra-urbanos, tendo como base a dispersão de infraestruturas viárias e o avanço do uso de solo pelo setor terciário superior, ambas indispensáveis para a realização das atividades das grandes firmas e consequentemente para a verticalização do território como um todo. Suas formulações, no entanto, possuem alguns limites para o cruzamento com as análises pioneiras e essenciais de autoras como Helena Cordeiro e Mariana Fix, que operam a partir da concepção de três centralidades ativas e hierarquizadas no interior do município (Centro Antigo, Centro Paulista e Setor Sudoeste), tendo no Setor Sudoeste sua expressão máxima no que tange o uso das variáveis essenciais do atual período. Trata-se, portanto, de uma abordagem distinta

da de Dinis, cuja leitura se fundamenta em apenas dois centros (Histórico e Setor Sudoeste), sendo o Centro Paulista subsumido pelos demais.

Apesar da distância entre as datas de publicação, da descontinuidade de enfoques metodológicos e toda sorte de limitações possíveis, acredita-se não trazer grandes prejuízos a combinação da obra de Dinis e Cordeiro, de maneira que o produto resultante ofereça uma cartografia que torne possível a discriminação geral das empresas sediadas em tal localidade. O mapa a seguir trata-se, portanto, de uma tentativa útil, ainda que limitada, do estabelecimento de limites gerais para o Setor Sudoeste, empregando apontamentos do primeiro autor e subtraindo-os pela definição do perímetro do Centro Paulista. Vale ressaltar, contudo, que se trata mais de um mecanismo metodológico que contribui mais para a leitura de tendências gerais do que um recurso para finalidades mais precisas, como o planejamento urbano.

A partir disso, já apresentamos uma proposta de delimitação dessa centralidade em artigo publicado no *Boletim Campineiro de Geografia* (ver REIS, 2021). Desde então, se mostrou necessário atualizar o mapa produzido, incorporando uma pequena porção ao Noroeste, tendo em vista, por um lado a concepção de contratilidade e do CCM de Helena Cordeiro e por outro, o zoneamento e o uso do solo corporativo realizado no polígono estabelecido pelas avenidas Eusébio Matoso, Brigadeiro Faria Lima e pela rua Butantã. Com o acréscimo dessa área, nossa nova proposta de delimitação do SSO, que vem agregar à antiga, pode ser consultada no mapa abaixo.

Mapa 2 - O Setor Sudoeste



Legenda

- Setor Sudoeste
- Corpos hídricos
- Setor Chucri Zaidan

Mapa de base: Stamen Toner Lite

0 0,75 1,5 km

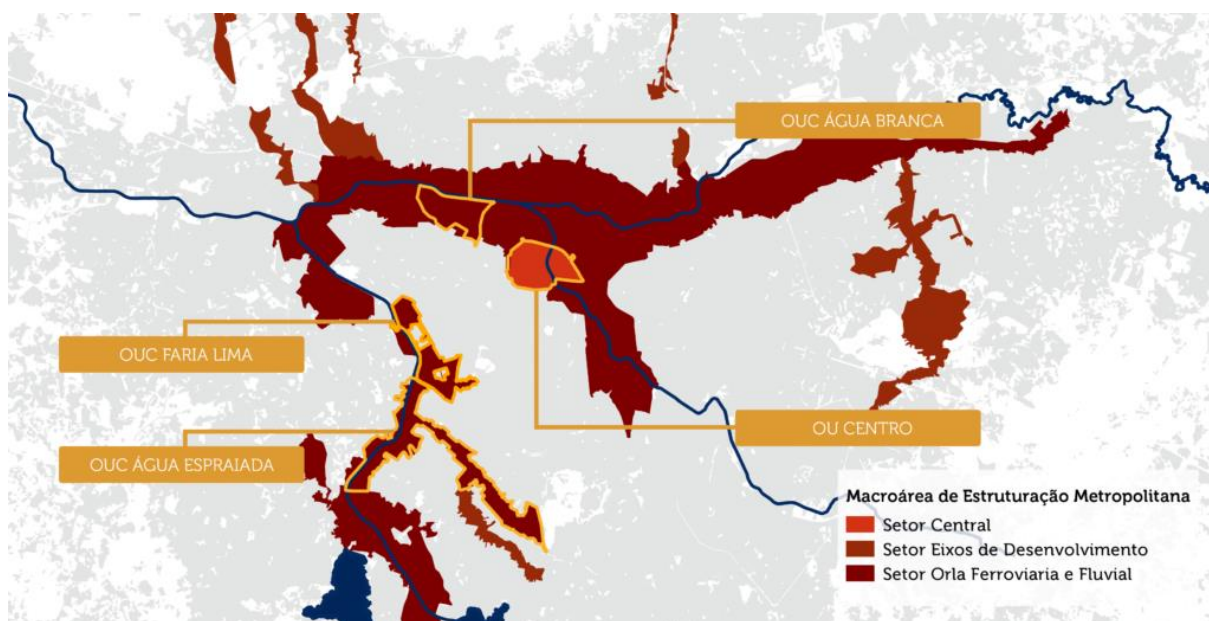


Fonte: Organização própria.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, fruto desses mecanismos múltiplos, chama a atenção por sua contemporaneidade em relação às demais parcelas do CCM e ao situar-se ao longo dos eixos viários perpendiculares ao redor das avenidas Luís Carlos Berrini, Doutor Chucri Zaidan e Água Espraiada, sendo aquela que apresenta maior distância do lugar de gênese da primeira centralidade na metrópole, a dizer, o Centro Histórico. Dessa maneira, considerando a cronologia de Helena Cordeiro, tem-se que o longo processo de evolução das centralidades culmina geodesicamente no extremo sudoeste dessa zona mais ou menos contígua, onde a referida operação urbana é uma das parcelas mais dinâmicas. Seu desenvolvimento, portanto, em termos de funções centrais e seus objetos associados, serve como indicativo sólido acerca da evolução interna da metrópole em sentido topológico, permitindo novas conexões e a integração empresa-território e entre modo de produção e formação socioespacial.

Acrescenta-se a isso a possibilidade de seccionar-se essa operação, a partir do destaque de uma porção menos estudada pela bibliografia, denominada setor Chucri Zaidan. Trata-se de uma área, contida pela subprefeitura de Santo Amaro, delimitada paralelamente pelo entorno da avenida homônima e ao Sul e ao Norte pelos eixos Berrini e João Dias, respectivamente. Precisamente em decorrência de sua localização, a análise do que vem se desenrolando no referido setor pode fornecer uma nova luz que contribua para a compreensão retrospectiva dos processos tão brutais que têm conduzido as metamorfoses urbanas de São Paulo. Abaixo é possível visualizar o mapa de todas as operações urbanas realizadas na cidade.

Mapa 3 - As Operações Urbanas



Fonte: Gestão Urbana SP. Sítio digital.

4.2 AS EDIFICAÇÕES NO SETOR CHUCRI ZAIDAN

Na medida em que um dos traços mais marcantes, e que se revela mais rapidamente ao observador imediato, do processo de transformação na metrópole é a verticalização de natureza corporativa de suas porções, voltada para a conformação física dos fixos necessários ao funcionamento dos escritórios das grandes firmas, faz-se intuitivo para os objetivos do presente trabalho verificar de que maneira tem se dado esse processo. Uma que o recurso às OUs tem se mostrado incontornável para a compreensão do que se passa no solo urbano, inclusive por fornecer o subsídio jurídico e econômico para o funcionamento de determinadas parcelas dinâmicas, será conduzida aqui essa investigação no interior de seu arcabouço formal.

Destarte, o SCZ experimentou, em um período bastante curto de tempo, uma violenta transformação em sua paisagem, sendo a substituição de antigas unidades residenciais de classe média, favelas e terrenos anteriormente reservados para usos industriais – tendo sido esses últimos intimamente articulados à circulação ferroviária na marginal do rio Pinheiros (BARROS e SILVA, 2018) – em enormes e modernas torres de escritórios. Não exige grande esforço observar esse fenômeno, uma vez que essa porção do espaço se destaca de seu entorno, como pudemos perceber em estudo de campo realizado no dia 25 de Janeiro de 2023.

A fotografia abaixo, registrada por nós através do emprego de um drone, conjuga diversos elementos relevantes. Na margem direita, é possível identificar rapidamente a “muralha” de torres comerciais espelhadas do Setor Chucri Zaidan, sendo a avenida homônima eclipsada pelos edifícios, que refletem de maneira “borrada” o rio Pinheiros. É delimitada ao sul por unidades residenciais pouco verticalizadas e ao Norte pelo acesso da *Ponte Nova Morumbi* e pelo shopping *Market Place*. Sobre esse último, trata-se de um complexo comercial marrom que se apresenta na paisagem com um aspecto destoante e ultrapassado. Entre eles e o leito, existem as estruturas do que virá a ser a linha 17-Ouro do monotrilho, sendo a futura estação “Morumbi” do mesmo modal um foco central da imagem, sobretudo por sua arquitetura e cor cinza que harmonizam com o conjunto das torres comerciais. Abaixo dessas vigas de concreto, ainda que apenas ligeiramente visível, encontra-se a linha 9-Esmeralda da CPTM. No topo dos prédios, chama a atenção a quantidade elevada de helipontos. Já na margem esquerda, chama a atenção a presença de unidades residenciais de padrão elevado – com a presença de piscinas e arborização – e um conjunto comercial menos sofisticado e mais antigo, com torres de escritórios mais baixas, menores e mais distantes entre si. Por fim, ao fundo, é possível ver de relance a represa Guarapiranga, que dá o plano de fundo sobre o qual se ergue esta paisagem.

Foto 7 - Vista aérea do setor Chucri Zaidan



Fonte: Imagem capturada em observação de campo no dia 25 de janeiro de 2023.

No entanto, por mais evidente que seja, o fenômeno necessita de mediações com o universo quantitativo para que seja sistematicamente dimensionado.

A partir de informações fornecidas pela *Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município* (SÃO PAULO, 2021), sobretudo a série sobre lançamentos comerciais verticais, que infelizmente tem o ano de 2013 como o limite da série histórica - apesar das escassas informações de anos posteriores confirmarem as tendências coletadas até aí -, a subprefeitura de Santo Amaro respondia pelo segundo maior número da cidade (6 ao todo), perdendo apenas para a Sé (7). Além disso, no que tange o número de conjuntos-tipo (unidade geralmente vendida ou alugada de torres comerciais), Santo Amaro apresentou os maiores valores dentre todas as subprefeituras, com 1.457 (praticamente 25% de todas as unidades lançadas na cidade em 2013), indicando um elevado grau de verticalidade de seu conjunto edificado. O mesmo se passa com os terrenos consumidos em m² de lançamentos comerciais verticais, apresentando um total de 19.545m² (praticamente 45% da área empregada para esse fim no mesmo ano).

Ainda que não seja o foco do presente estudo, a verticalização residencial e seu respectivo mercado, na medida em que permitem o estabelecimento das condições necessárias ao funcionamento de escritórios corporativos de alto padrão, como já foi visto, também chamam a atenção. Ainda de acordo com a mesma fonte, a série de lançamentos residenciais verticais na subprefeitura de Santo Amaro chama muito a atenção. Somente no ano de 2017 respondeu

por 198.597m² de área residencial lançada, posicionando-se como a terceira subprefeitura nesta categoria. Ao nível da paisagem, isso se manifestou em grandes e muitíssimo propagados projetos que ainda se encontram em processo de construção, responsáveis por uma obliteração da morfologia precedente e pela imposição de uma fachada “futurista” ou “pós-moderna” que combina elementos “sustentáveis”, característicos de “*green buildings*”. Destacam-se, entre eles, os empreendimentos vizinhos *O Parque* e *Eden West*, das incorporadoras *Gamaro* e *Cyrela*, respectivamente. Abaixo, imagens capturadas em campo dos dois empreendimentos. É possível visualizar que se encontram em estágios distintos do processo de construção.

Foto 8 - Empreendimento *O Parque*



Fonte: Imagem capturada em observação de campo no dia 25 de janeiro de 2023.

Foto 9 - Empreendimento *Eden West*



Fonte: Imagem capturada em observação de campo no dia 25 de janeiro de 2023.

Voltando ao tema dos edifícios comerciais de alto padrão, já no âmbito específico da OUCAE, como revelado no caderno *Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 2017-2020*, disponibilizado pela empresa SP Urbanismo, houve um aprofundamento gritante das operações envolvendo os CEPACs que permitiram a expansão da verticalização da área correspondente ao SCZ. Em primeiro lugar, trata-se do setor com uma das equivalências entre CEPACs e metro quadrado a ser construído e/ou demais parâmetros urbanísticos⁷³.

⁷³ Na medida em que os CEPACs, colocados em circulação pela prefeitura através da realização de leilões, estão submetidos às leis do mercado, uma maior exigência desses títulos para a realização de intervenções de menor porte revela uma demanda crescente por transformações no SCZ.

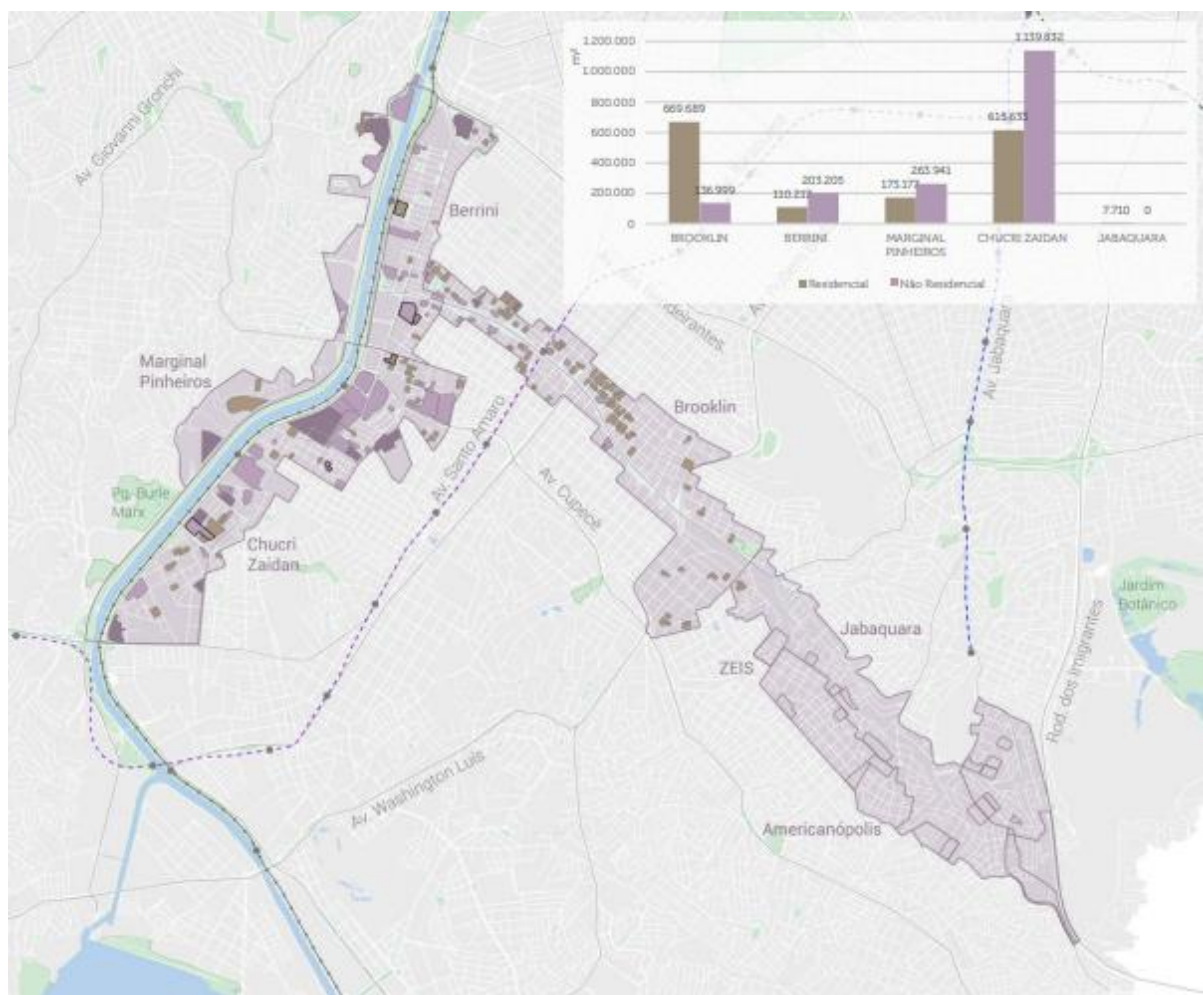
Quadro 1 - Relação entre CEPACs, área adicional de terreno e área referente a modificações de usos e parâmetros.

Setor	Área Adicional de Área de terreno referente à construção (m ²)	Área Adicional de Área de terreno referente à Modificação de Usos e Parâmetros (m ²)
Jabaquara	3	2
Brooklin	1	1
Berrini	1	2
Marginal Pinheiros	2	2
Chucri Zaidan	1	2

Fonte: SP URBANISMO.

Além disso, trata-se da área com o maior valor de área adicional construída em termos de usos não residenciais, revelando uma profunda desigualdade desse tipo de empreendimento no conjunto da OU.

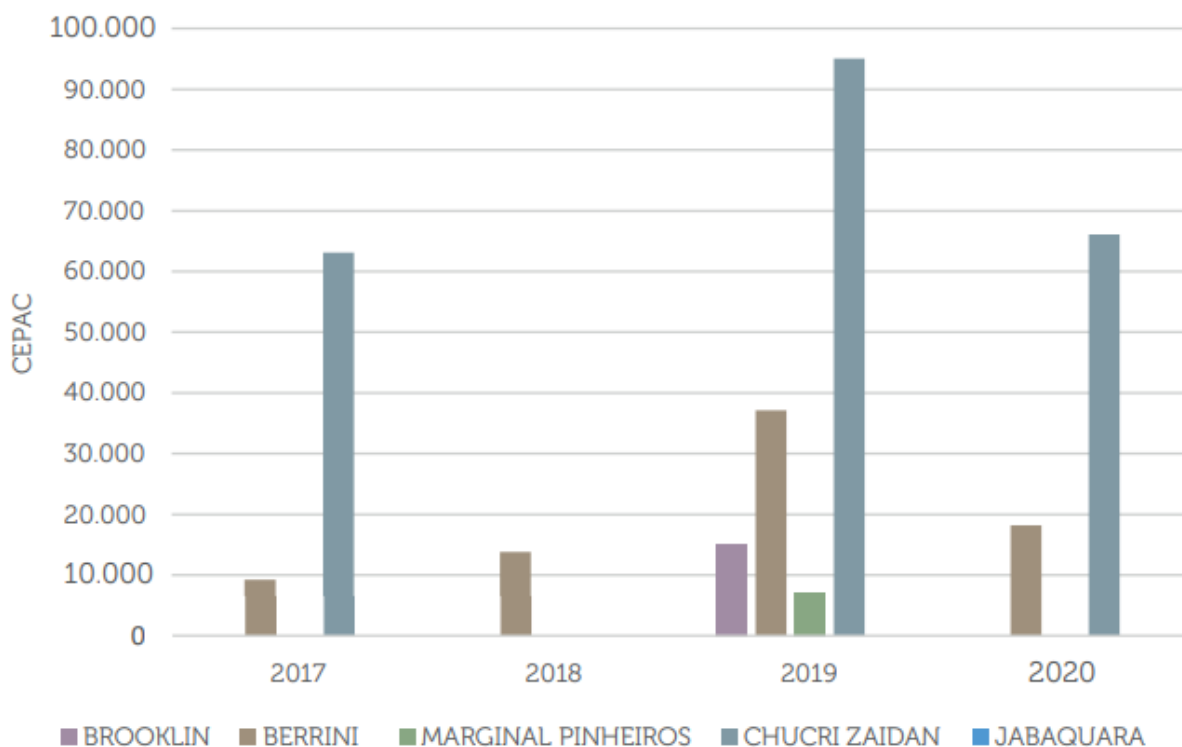
Mapa 4 – Área adicional construída na OUCAE por tipo.



Fonte: SP URBANISMO.

O dinamismo dessa parcela se revela igualmente na quantidade total de CEPACs consumidos por área adicional de construção, destacando-se de maneira completamente assimétrica de outros setores.

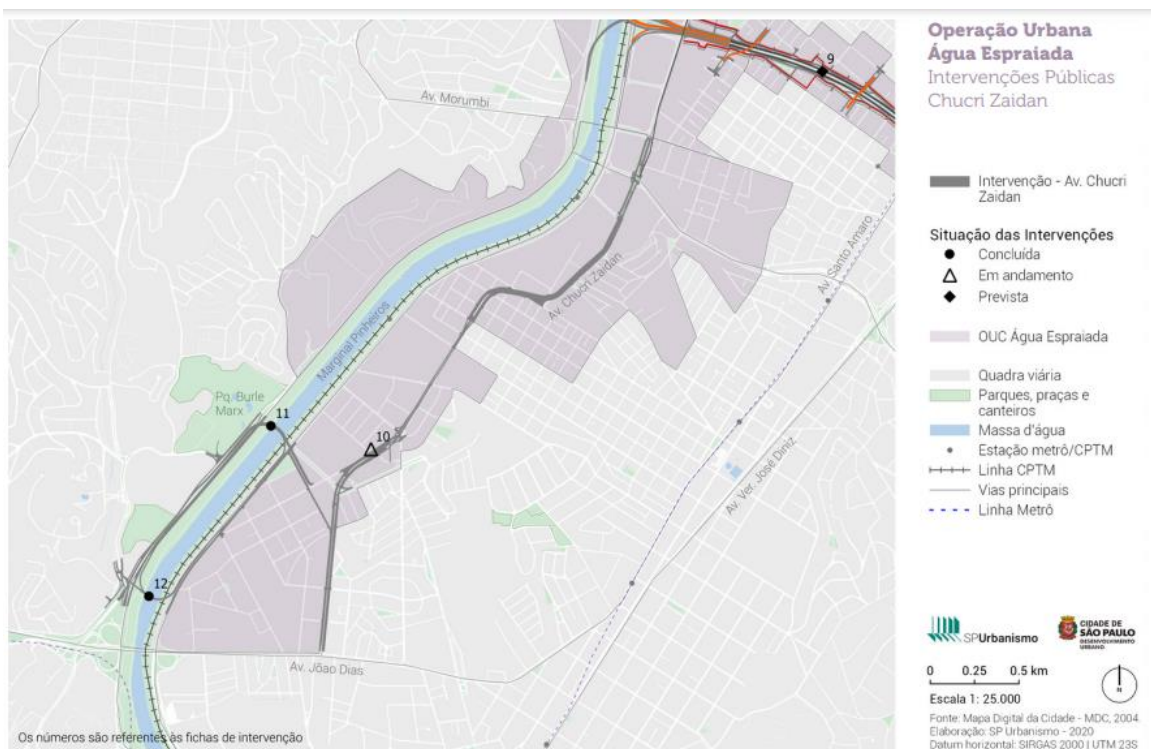
Gráfico 2 - Evolução anual do consumo de CEPACs por área adicional construída por setor da OUCAE (2017 - 2020)



Fonte: SP URBANISMO.

Na medida em que os CEPACs consistem em recurso que, ao menos explicitamente, serve ao propósito de arrecadação financeira para que o poder público, através da SP Urbanismo, possa conduzir no solo urbano as intervenções necessárias para a adequação aos novos usos, a execução de obras e intervenções se faz fundamental para a realização da verticalização de torres inteligentes. Além disso, como foi visto, tanto no sentido de adequar a cidade para as atividades das sedes das grandes empresas - demanda que justifica como função primária da produção das torres - bem como promover valorizações diferenciais do tecido urbano - função “secundária”, vinculada à possibilidade de maximizar a obtenção de renda diferencial - a ação ativa e privilegiada do poder público se faz indispensável. O mapa abaixo permite visualizar alguns dos nós em que essas ações se verificam.

Mapa 5 – Intervenções públicas no SCZ.

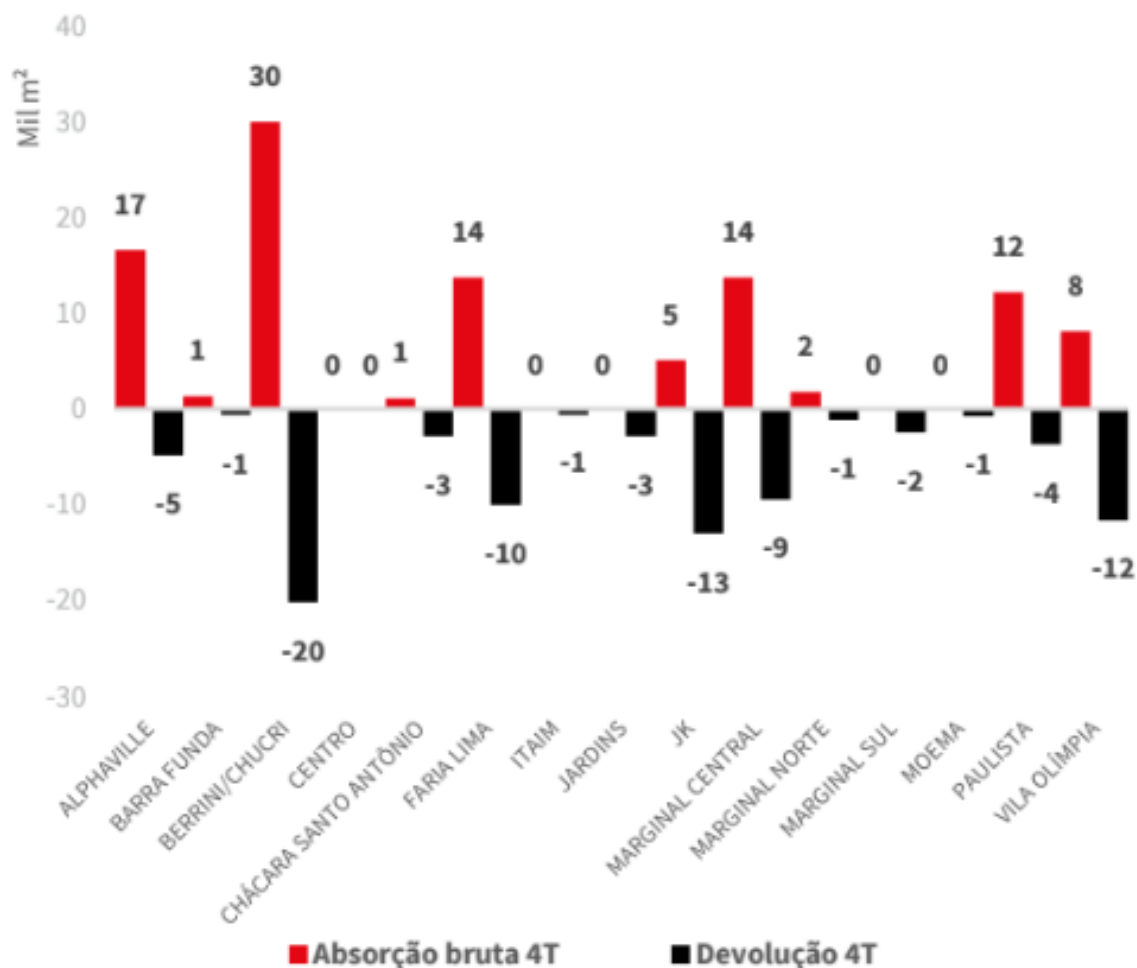


Fonte: SP URBANISMO. Os números 9, 10, 11 e 12 dizem respeito, respectivamente, às seguintes obras de infraestrutura: melhoramento do sistema viário do Brooklin, prolongamento da avenida Churri Zaidan, construção das pontes Itapaiúna e Laguna.

Agente histórico relevante para a própria conformação do SSO como centralidade própria na metrópole, a consultora imobiliária *Jones Lang LaSalle* produz periodicamente estudos acerca do mercado imobiliário comercial de alto padrão. Se por um lado esses estudos contribuem para visualizar com maior detalhamento de que maneira o mercado de torres corporativas tem se desenvolvido, por outro, agregam para a discussão do eventual uso efetivo dessa materialidade, expresso no índice de taxas de vacância, que pode ser identificado como a “proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios de um determinado estoque” (NADALIN e BALBIN, 2011, p. 88). Ainda que o presente trabalho se centre no caso comercial, em detrimento do residencial, acredita-se que não traga prejuízo essa definição de maneira a contribuir com a discussão da possibilidade de estar se conformando ou não no SCZ uma centralidade oca.

No relatório do 4º trimestre de 2021 (JLL, 2022b), publicado na esteira da melhora do quadro generalizado de covid-19⁷⁴, a “região”⁷⁵ conjunta da Berrini/Chucrí Zaidan se mostrou uma das mais dinâmicas da cidade, apresentando igualmente os maiores valores de novas ocupações de escritórios comerciais e devolução dos mesmos.

Gráfico 3 – Absorção bruta e devolução de lajes comerciais no 4º trimestre de 2022.



Fonte: JLL, 2022b.

Ao mesmo tempo, trata-se da zona com maior área nova ocupada, correspondendo a 29% do total de 104 mil m² adquiridos pelas grandes empresas no referido trimestre e com

⁷⁴ “A pandemia trouxe um cenário atípico para o mercado de escritórios, que apresentou crescimento nos anos anteriores. Em 2020, houve absorção líquida negativa, fenômeno que não havia sido registrado desde 2016” (JLL, 2021, p. 2).

⁷⁵ Embora a “região” não se encontre na bibliografia geográfica como a categoria usual para o espaço intra-urbano, optou-se aqui seu emprego correspondendo ao uso que a referida empresa de consultoria faz, não distanciando-se de um senso comum.

expectativas, segundo o mesmo relatório, de lançar 11% dos 90,7 mil m² esperados pelo mercado para 2022 (JLL, 2022b).

Já a retrospectiva publicada para o ano de 2021, a JLL afirma o seguinte acerca dos setores Berrini/Chucri Zaidan:

A região recebeu 15% da área total entregue em 2021, com a previsão de receber 24% do total que está em construção até 2025. A região possui vacância um pouco acima da média da capital, muito por conta dos edifícios de alto padrão entregues há alguns anos, que também têm impactado as transações de novos negócios. Em 2020, Berrini/Chucri representou 27% do mercado em novos negócios, enquanto em 2021 o índice chegou a 22% do total. A expectativa é que se mantenha relevante para os próximos anos (JLL, 2022c, p. 1).

Em resumo, o setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem se mostrado um ponto de destaque quando se considera a metrópole e a capital paulistanas como alvos de profundas transformações. Há, por um lado, uma demanda corporativa real que parece fazer oscilar as taxas de vacância, sobretudo no contexto de pandemia. Ao mesmo tempo, o lançamento expressivo de empreendimentos novos foi e segue sendo um fator de pressão, mantendo a vacância e a possível não realização desses valores de uso uma ameaça constante. Assim, a despeito de situações “perigosas” para a existência do setor que parecem não terem sido plenamente solucionadas, hoje parece estabelecer-se uma euforia nos agentes de mercado envolvidos com a produção dessas torres, dada a elevada absorção imobiliária e a possibilidade de realização dos capitais investidos no espaço e conduzidos pela ação estatal. De qualquer forma, há um inexorável e profundo processo de transformação nessa porção da cidade, cada vez mais importante de um ponto de vista construtivo/edilício que, para ser compreendido em seu contexto real, carece da análise da dinâmica locacional das sedes das grandes empresas.

4.3 AS SEDES DE ESCRITÓRIOS E O COMPLEXO CORPORATIVO DA METRÓPOLE

O caminho aqui adotado para identificar a dinâmica locais desses entes empresariais foi recorrer aos anuários da revista *Valor Econômico*, intitulados *Valor1000*, e que se provaram valiosos para o presente trabalho⁷⁶. Ainda, dentre todas as diversas edições, optamos por empregar apenas os últimos 4 lançamentos da revista (as edições de 2019, 2020,

⁷⁶ Uma investigação semelhante, buscando evidenciar a distribuição das sedes das grandes empresas na cidade de São Paulo já foi por nós realizada e se encontra publicada (ver REIS, 2021). Como, desde a última publicação, a delimitação da centralidade correspondente ao SSO foi por nós redefinida, como buscou se demonstrar acima, fez-se necessário atualizar igualmente o quadro das empresas que se considera estabelecidas no SSO.

2021 e 2022, com dados coletados em 2018, 2019, 2020 e 2021, respectivamente) para observar as formas com que têm evoluído a localização dessas sedes em um período recente.

Antes que se possa apresentar nossa compilação dos dados, bem como os produtos cartográficos que organizamos, no entanto, algumas considerações preliminares devem ser feitas. Em primeiro lugar, as sedes que aparecem nos mapas e tabelas não possuem endereço nos quadros da Valor Econômico, tendo sido necessário consultar, no site da Receita Federal, o logradouro correspondente a cada razão social. Nessa tentativa de padronizar os endereços residiu a limitação de abordar os casos em que houve mudança de endereço no interior da cidade, uma vez que o site não oferece esse tipo de informação, limitando sua exibição pública apenas aos dados presentes dessas companhias, fazendo-se necessário recorrer a uma variedade de sítios digitais para averiguar os casos nos quais os mesmos apresentaram mudança ao longo do tempo. Tais informações foram obtidas sobretudo em jornais especializados no universo corporativo⁷⁷.

Outro esclarecimento diz respeito ao ranqueamento realizado pela revista em si e seu uso pela pesquisa aqui realizada. Como já esclarece o nome dos anuários, trata-se de uma reunião das 1000 maiores empresas a partir do indicador de receita líquida, identificada a partir da subtração de impostos, descontos e devoluções da receita bruta. Trata-se de esforço conduzido sobretudo pelas entidades *Serasa Experian* e pelo *Centro de Estudos de Finanças da Fundação Getúlio Vargas*. No entanto, apesar de aqui mantermos a ordem das empresas a partir da mesma variável, foi feita a opção de se levar em conta apenas as 200 maiores unidades corporativas.

Além disso, nem todas as entidades discriminadas pela revista utiliza a razão social daquelas unidades que efetivamente administram os processos administrativos ou comandam a produção que se espalha pelo território, podendo se tratar em alguns casos apenas da razão social responsável por oficialmente declarar a receita líquida/bruta. De qualquer maneira, apenas pela impossibilidade de se investigar todos os casos particulares, aqui se assumiu que todos os endereços correspondiam às sedes que também exercem a centralidade, aqui já conceituada como uma identidade.

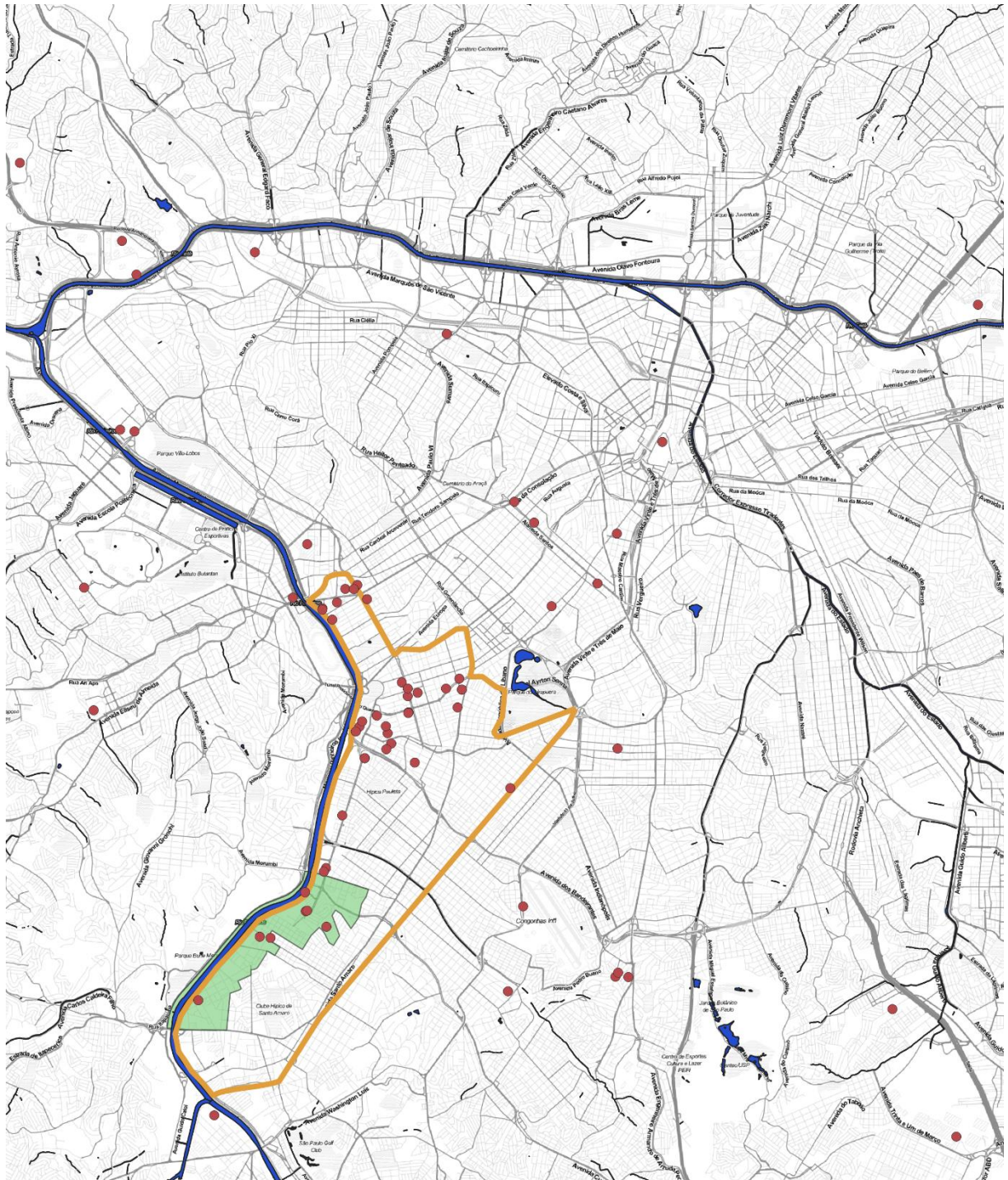
Por fim, excluímos de qualquer tratamento cartográfico e analítico dos dados todas aquelas empresas, presentes no conjunto das 200 maiores cujas sedes se encontrassem fora do estado de São Paulo, dada sua pertinência a outra discussão que não se faz presente no presente

⁷⁷ Pelo que foi possível identificar a partir da busca pelos casos em que as empresas mudaram seus endereços - seja no interior da RMSP, seja saindo dela - trata-se de um universo bastante restrito de agentes. Assim, assume-se que seu caráter marginal não é relevante para influenciar as tendências gerais observadas no presente trabalho.

trabalho. Por outro lado, serão desenvolvidas as implicações das distribuições diferenciais entre o estado de São Paulo e a capital, bem como a distribuição no interior da capital paulistana, especificando a participação do Setor Sudoeste e do Setor Chucrí Zaidan. Em decorrência da impossibilidade de se produzir todos os resultados cartográficos desejáveis, limita-se, também, a área mapeada às imediações do SSO.

Tendo-se todas essas questões estabelecidas, segue abaixo os mapas correspondentes à localização das sedes das grandes empresas tendo como foco o SSO.

Mapa 6 – Sedes das maiores empresas em 2018.



Legenda

- Sedes das empresas
- ▭ Setor Sudoeste
- ▭ Corpos hídricos
- ▭ Setor Chucr Zaidan

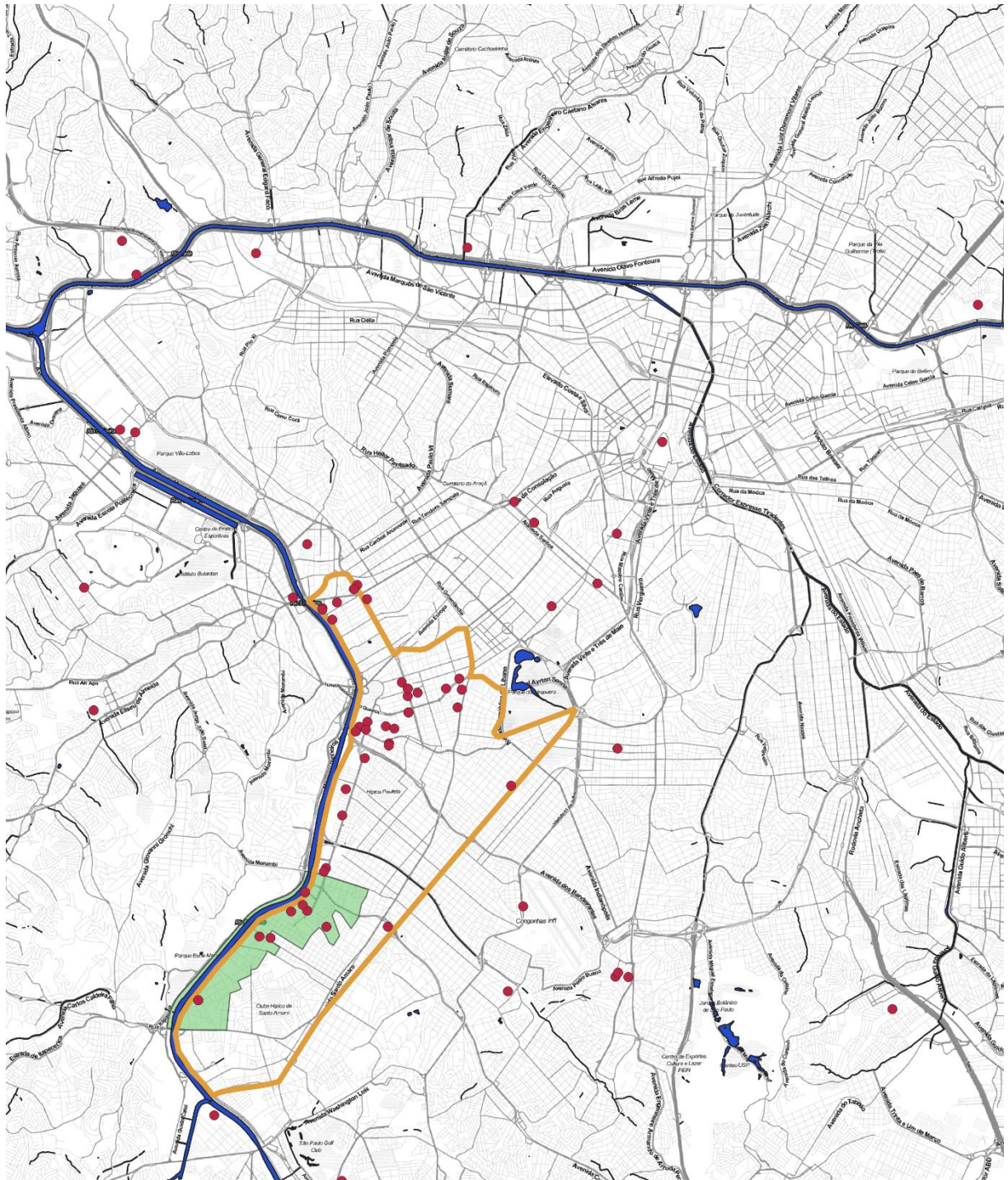
Mapa de base: Stamen Toner Lite

0 0,75 1,5 km



Fonte: *Valor1000*. Organização nossa.

Mapa 7 – Sedes das maiores empresas em 2019.



Legenda

- Sedes das empresas
- ▭ Setor Sudoeste
- ▭ Corpos hídricos
- ▭ Setor Chucui Zaidan

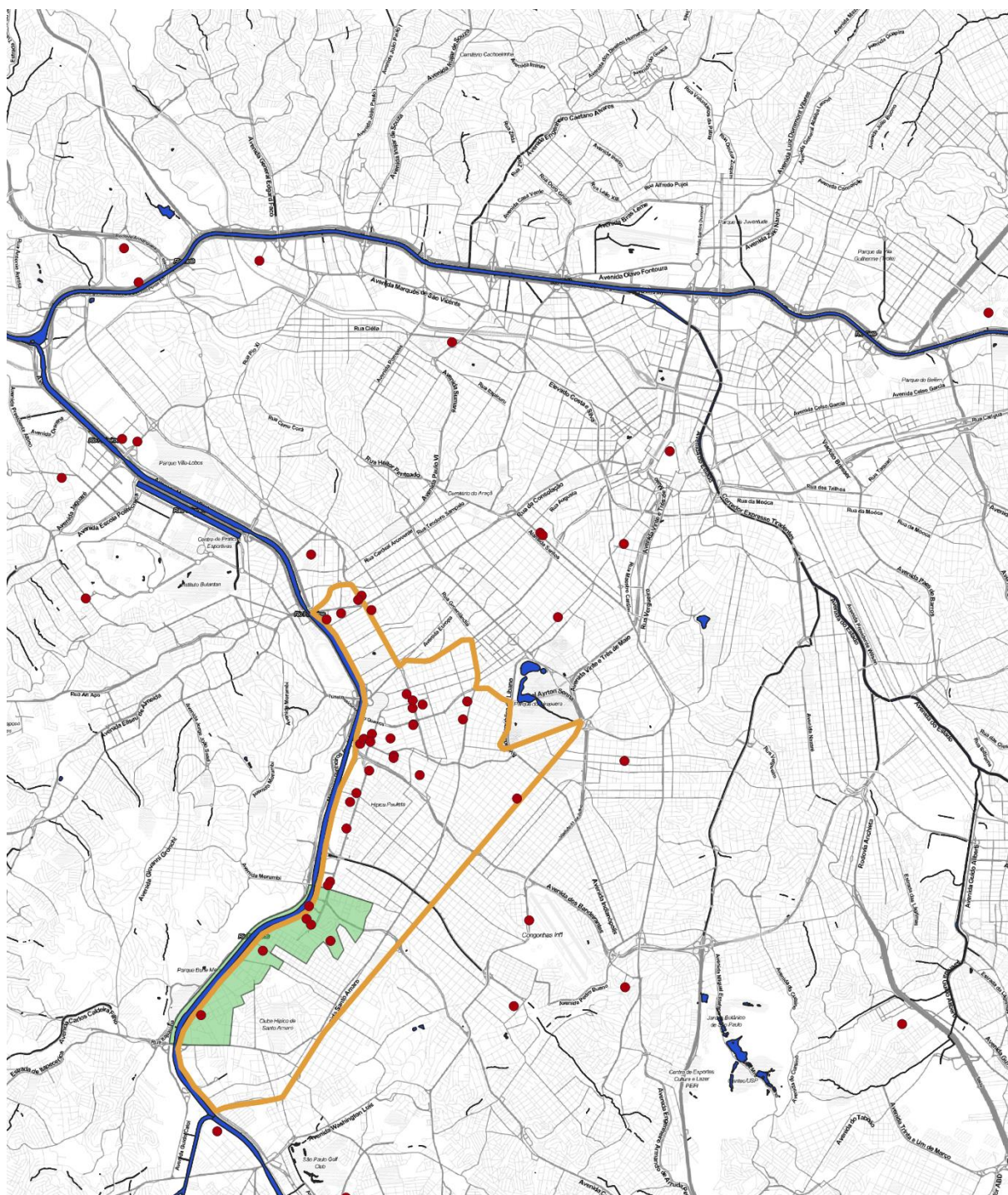
Mapa de base: Stamen Toner Lite

0 0,75 1,5 km



Fonte: *Valor1000*. Organização nossa.

Mapa 8 – Sedes das maiores empresas em 2020.



Legenda

- Sedes das Empresas
- ▭ Setor Sudoeste
- ▭ Corpos hídricos
- ▭ Setor Chucri Zaidan

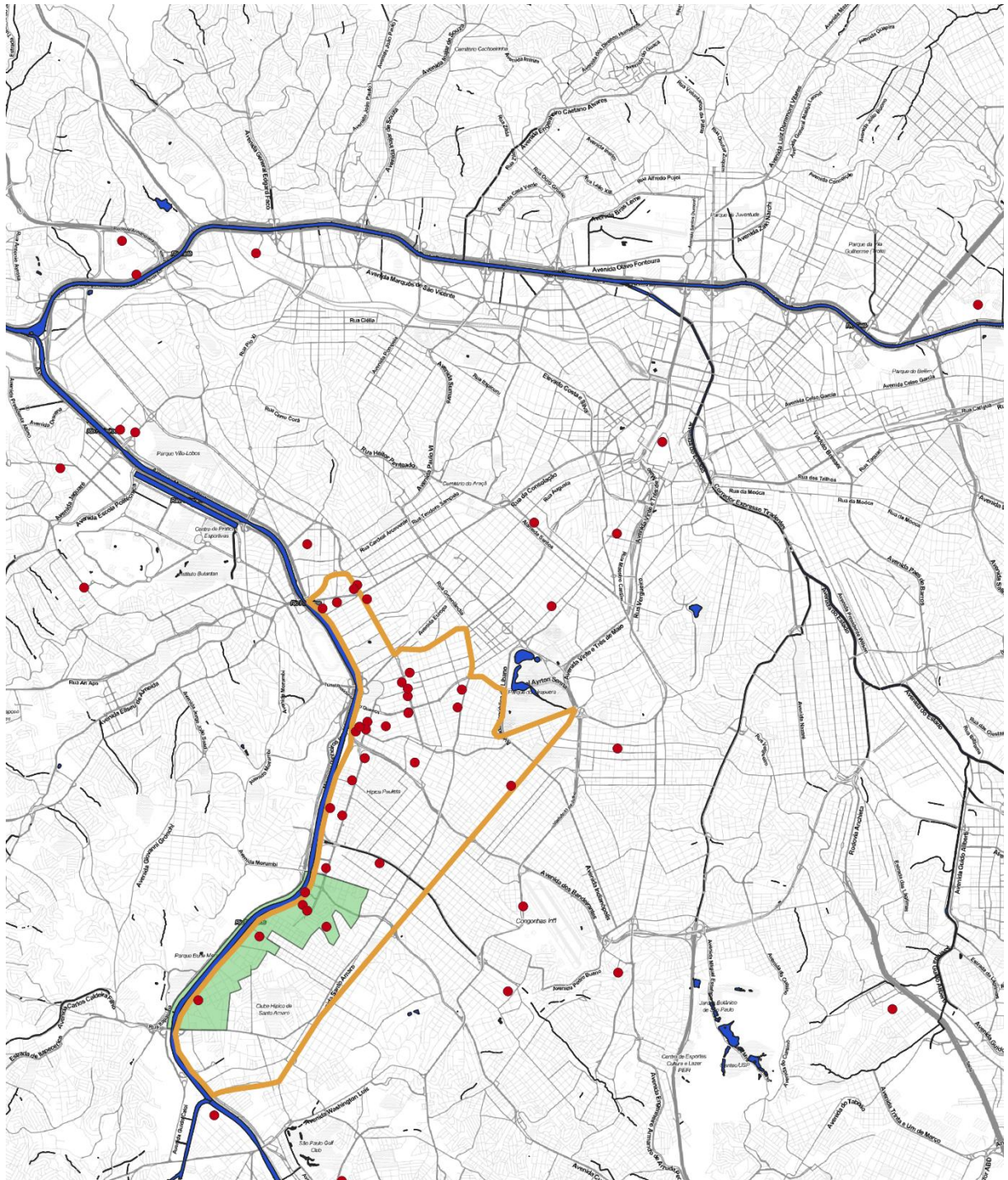
Mapa de base: Stamen Toner Lite

0 0,75 1,5 km



Fonte: *Valor1000*. Organização nossa.

Mapa 2021 – Sedes das maiores empresas em 2021.



Legenda

- Sedes das Empresas
- ▭ Setor Sudoeste
- ▭ Corpos hídricos
- ▭ Setor Chucrí Zaidan

Mapa de base: Stamen Toner Lite

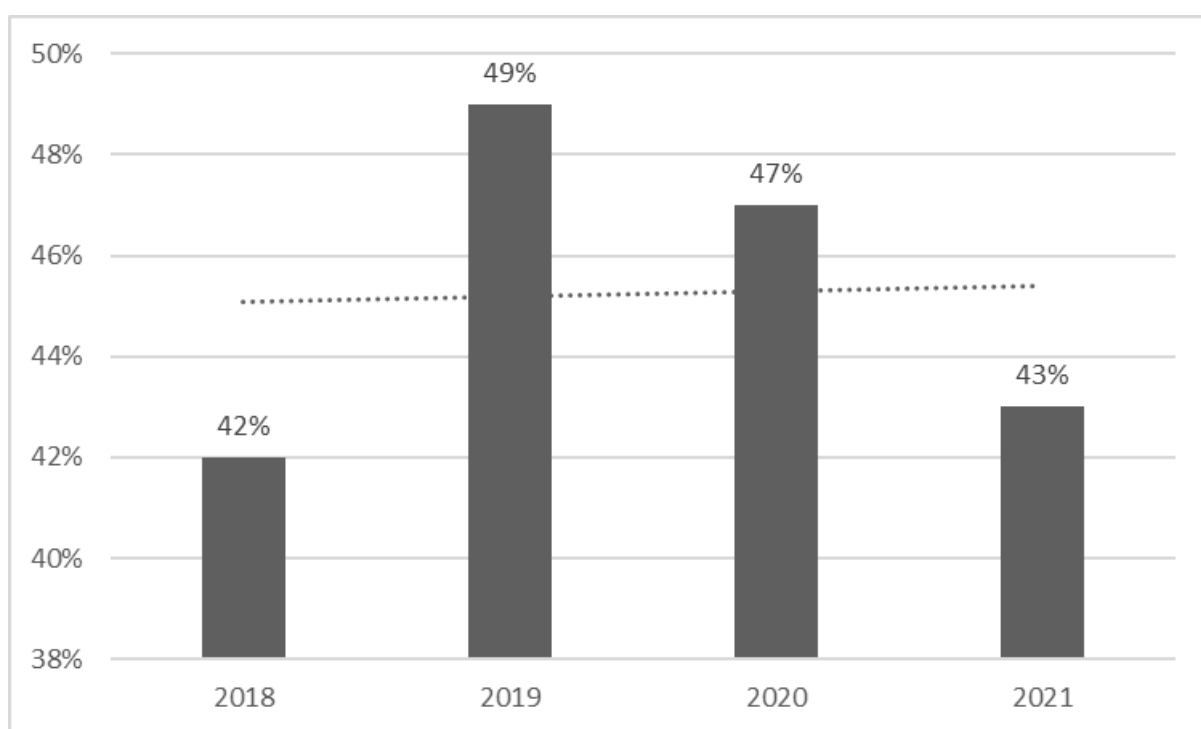
0 0,75 1,5 km



Fonte: *Valor1000*. Organização nossa.

A primeira informação possível de ser identificada a partir do conjunto dos dados analisados e que permite a leitura adequada dos mapas diz respeito à participação do estado de São Paulo no total das sedes das 200 maiores empresas instaladas no Brasil. Como se vê na imagem abaixo, houve, sobretudo nos últimos 3 anos, uma redução relativa da participação do estado no conjunto nacional, o que indicaria, de maneira bastante preliminar uma redução dessa unidade federativa no comando do território.

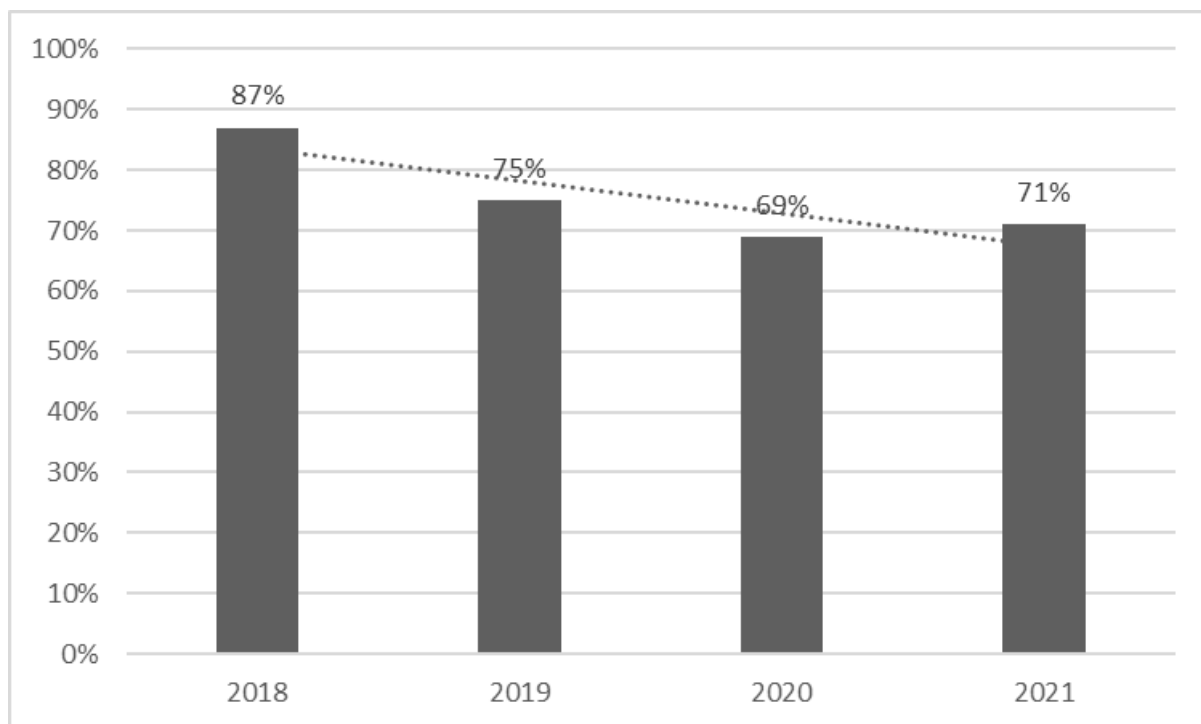
Gráfico 4 – Evolução no percentual das maiores empresas com sede no estado de SP (2018 - 2021).



Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

Reduziu também, no mesmo período, a participação relativa da capital paulistana no total de sedes instaladas no estado de São Paulo, revelando uma certa tendência de maior espraiamento regional, na unidade federativa, daquelas empresas que permaneceram sediadas aí.

Gráfico 5 – Evolução na participação da capital em relação às sedes estabelecidas no estado de SP (2018 - 2021).



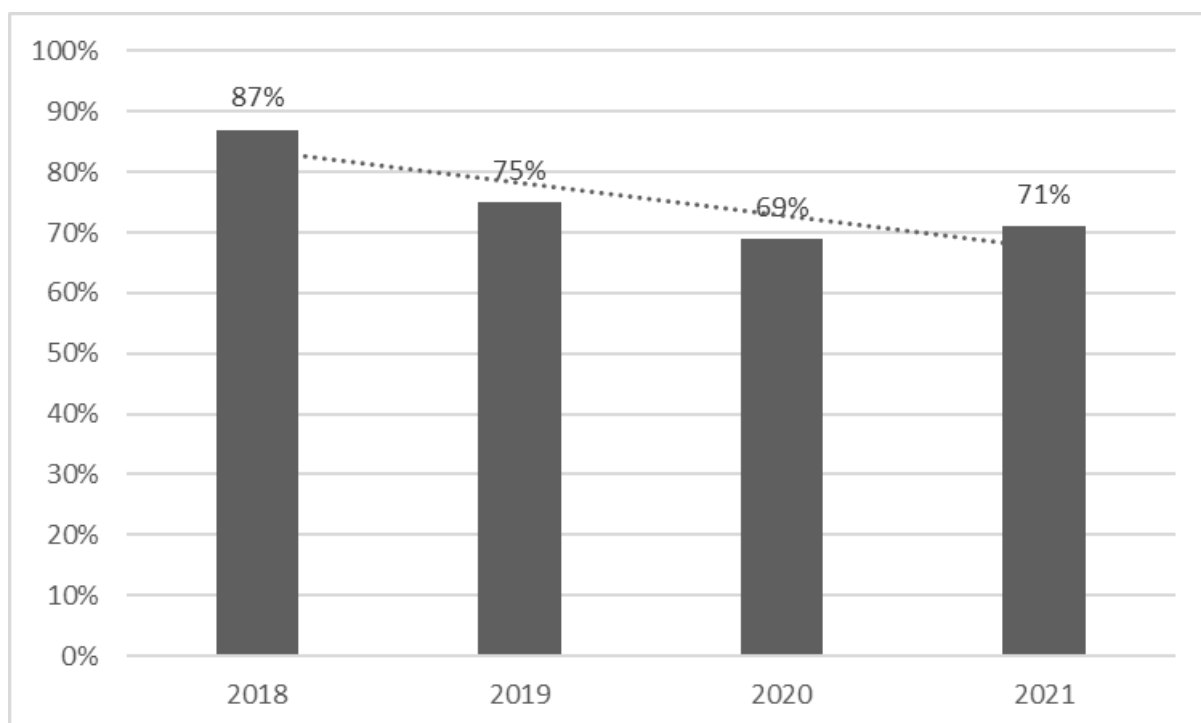
Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

Ainda, quando se observa o desempenho do SSO no conjunto das sedes instaladas na capital paulista, vê-se que, para além de uma queda profunda no período 2018-2019, há uma tendência à manutenção de um equilíbrio no número das sedes das maiores empresas atuantes no território brasileiro. Assim, no meio intra-urbano, tem-se uma distribuição bastante desigual das sedes das grandes empresas entre suas centralidades e o predomínio do SSO constitui dado inquestionável.

Atendo-se especificamente aos mapas apresentados anteriormente, é forçoso reconhecer que o período de 4 anos, escolhido no presente trabalho com o objetivo de tratar das dinâmicas mais recentes, provou-se insuficiente para demonstrar visualmente as tendências mais gerais, revelando um quadro cartográfico muito semelhante para os diferentes anos, sobretudo em sua capacidade de apontar o deslocamento intra-urbano das centralidades. Mesmo assim, é possível dizer que a assimetria entre as diferentes porções do complexo corporativo é de fato substantiva e aparece dessa maneira. É possível observar casos pontuais que reforçam aquilo que a bibliografia diz sobre o tema, sobretudo quando se observa com redobrada atenção os pontos, correspondentes às sedes estabelecidas na Avenida Paulista e em outras localidades próximas ao Centro Antigo, cada vez mais raros em detrimento do Setor Sudoeste. Ainda, para os

propósitos da presente investigação, também chama a atenção a estabilidade da participação do setor Chucrí Zaidan, que nos diferentes anos parece manter uma presença sólida no que tange o conjunto de sedes. Por outro lado, olhando-se os dados expostos abaixo, tem-se maior clareza de que maneira o cenário do SSO tem se desenvolvido.

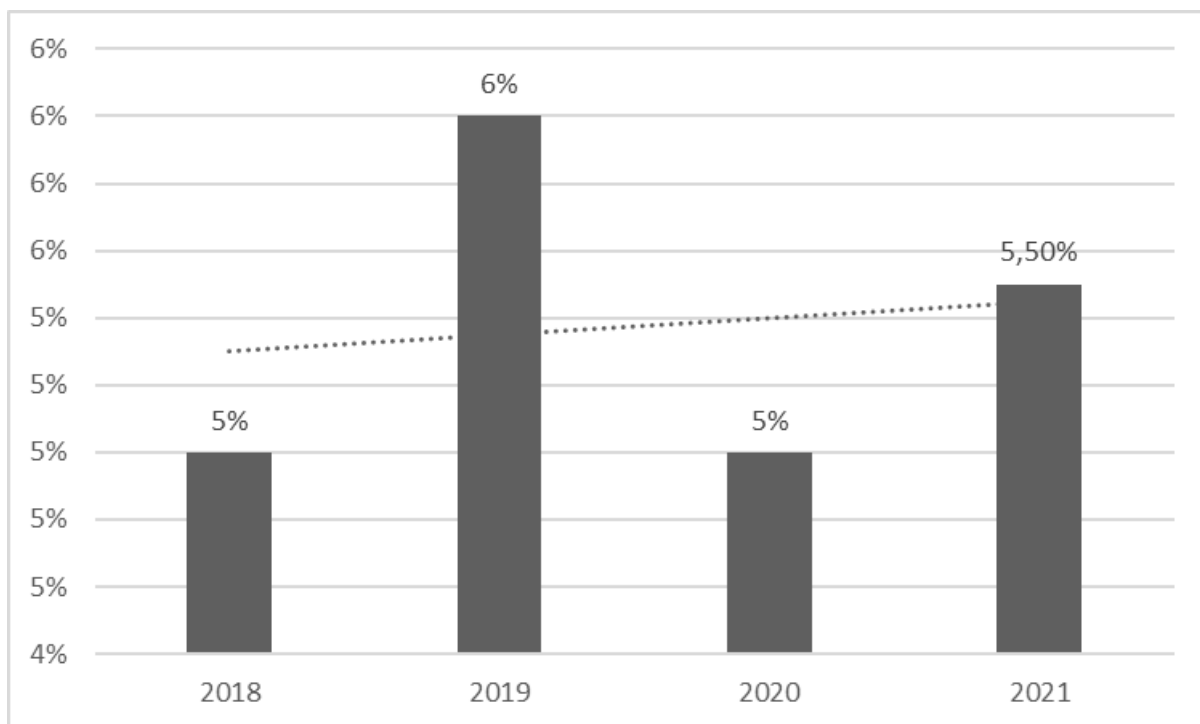
Gráfico 6 – Evolução na participação do SSO no total de empresas com sede na capital paulista (2018 - 2021).



Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

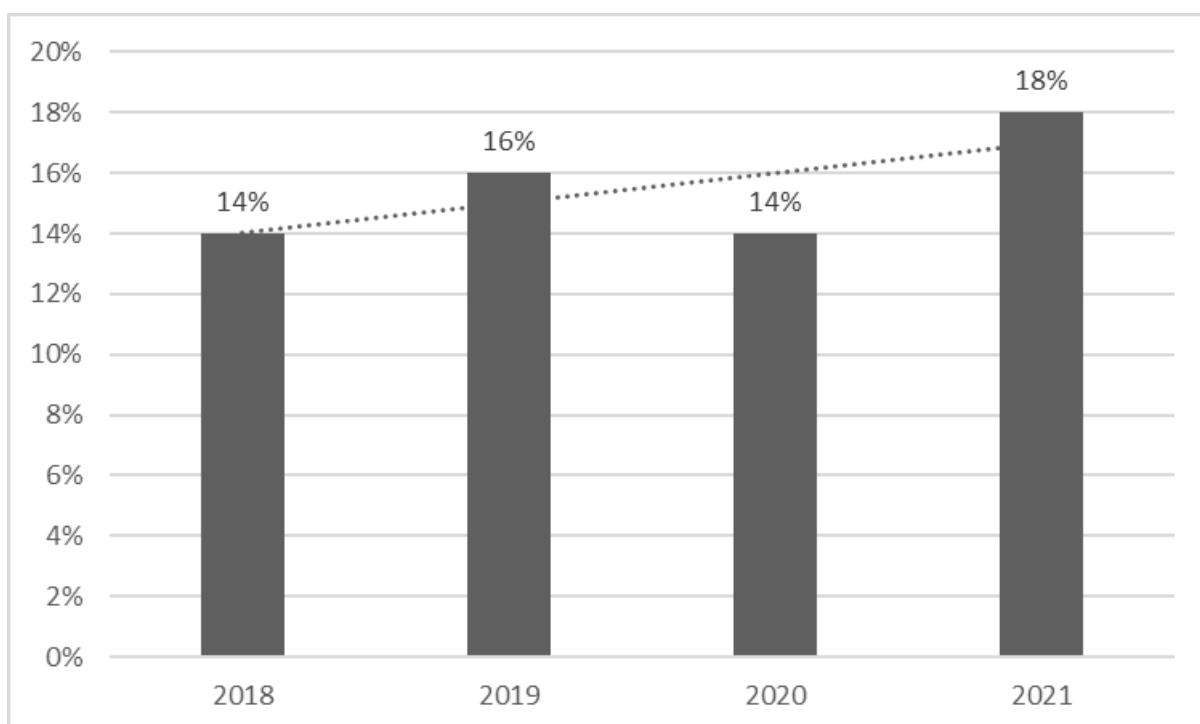
Ainda que tenha havido uma manutenção em termos relativos no número de sedes, com um crescimento pouco expressivo daquelas instaladas no conjunto do SSO, é possível afirmar que o mesmo segue hierarquizando o conjunto do CCM, dado seu volume absoluto em relação ao todo. Mesmo assim, chama muito a atenção o desempenho do SCZ, que contrariamente apresentou, no mesmo período e em termos relativos, tendência ascendente. Isso implica no fato de que, ao mesmo tempo que o estado, a capital e o SSO perdiam relevância no número de sedes absoluto e relativo, o SCZ manteve certa estabilidade em sua participação, apresentando até certo aumento. Abaixo, dois quadros que demonstram a participação do SCZ no cenário nacional e na capital paulista.

Gráfico 7 – Evolução na participação do SCZ dentre as 200 maiores atuantes no Brasil (2018 - 2021).



Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

Gráfico 8 – Evolução na participação do SCZ no total de sedes da capital paulista (2018 - 2021).



Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

Pode-se, portanto, amarrar as observações realizadas em cima dos dados disponibilizados pela revista *Valor Econômico* e por nós organizados a partir de algumas conclusões parciais. Em primeiro lugar, o peso robusto da “região concentrada” (SANTOS, [1993]/2018a) segue incontornável, expresso aqui seja pela participação de destaque do estado de São Paulo, seja por sua capital. Apesar disso, em tempos recentes, ao que tudo indica, houve uma redução parcial da capital em relação ao estado. Em segundo lugar, no interior do meio intra-urbano da capital, a participação do SSO em relação às demais parcelas do espaço urbano e do CCM se faz bastante sólida, ainda que tenha desacelerado também nos últimos anos. Em terceiro e último lugar, há uma contratendência de crescimento do SCZ que, em contraste à dispersão das sedes no interior do estado e no território nacional, na metrópole concentra-se cada vez mais em uma pequena parcela do mais recente centro em São Paulo, no Setor Sudoeste.

A partir desse quadro geral, no entanto, mais uma questão se faz pendente para que as metamorfoses metropolitanas possam ser compreendidas, ainda que minimamente, em sua complexidade. Na medida que tanto o movimento das torres quanto das sedes se faz em função das grandes companhias transnacionais, em seu processo de comando das operações econômicas, orientadas pela rentabilidade e pela reprodução ampliada do valor, uma investigação mais aprofundada das redes que são erguidas em torno das sedes estabelecidas no SCZ se faz necessária.

4.4 AS REDES DE ALGUMAS EMPRESAS ESTABELECIDAS NO SCZ

Como se buscou demonstrar até aqui, a mera presença topográfica das sedes não se explica desconsiderando-se a densidade relacional que as mesmas estabelecem com uma rede de lugares mais ampla, sua topologia. A cidade de São Paulo, por sua densidade singular em relação ao território, é o ponto nodal para mediar as conexões que se estabelecem entre o mundo, a formação socioespacial e o lugar, como demonstra Mónica Arroyo (2004), ao investigar a complexidade dos fluxos - sobretudo aqueles de exportação, vinculados à circulação de mercadorias para além das fronteiras nacionais - que dão a “espessura” e a importância da metrópole, que decorre precisamente da capacidade desta fração do espaço nacional de mobilizar os fluxos de variáveis materiais e imateriais, integrando-as à economia internacional. Em outros termos, “A metrópole paulistana, ao albergar a sede de numerosos grupos econômicos, tanto nacionais como estrangeiros, fortalece seu papel na regulação do território” (ARROYO, 2004, p. 101).

Para reforçar esse ponto, foi feita uma discriminação das empresas que, de acordo com o anuário de 2022 da Valor Econômico, se encontravam em 2021 entre as 200 maiores atuantes no país, com seus principais escritórios no SCZ da OUCAE.

Quadro 2 – Maiores empresas com sede no SCZ.

Posição	Empresa	Setor de Atividade	Origem do Capital
9	Cargill	Agronegócio	US
13	Copersucar	Bioenergia	BR
28	Claro Telecom	TI & Telecom	MX
38	Mosaic	Química e Petroquímica	US
53	Basf	Química e Petroquímica	AL
67	Nestlé	Alimentos e bebidas	SU
83	Novelis	Metalurgia e Siderurgia	IN
100	Copa Energia	Petróleo e Gás	BR
	Unipar		
155	Carbocloro	Química e Petroquímica	BR
181	Isa Cteep	Energia Elétrica	CO/BR
185	Accenture	Serviços Especializados	HO

Fonte: Dados do *Valor1000*. Organização própria.

Como investigar nos mínimos detalhes toda a topologia de cada uma dessas empresas se provaria um exercício demasiadamente amplo para o presente trabalho, optou-se aqui pela seleção de 4 das que se estabeleceram no SCZ: Cargill, Copersucar, Basf e Nestlé. Por se tratarem de representantes de setores que realizam o beneficiamento e processamento industrial das respectivas mercadorias que mobilizam - pertencendo em sentido amplo ao chamado setor “secundário” da economia - demandam um tipo particular de fixos geográficos, de propriedade direta ou pertencente a terceiros. Dada a escala com a qual operam as grandes corporações transnacionais no atual período e o vasto mercado ao qual atendem, tratam-se de unidades de grande porte, com múltiplos empregados e com localização frequentemente bem conhecida e divulgada. Assim, permitem com maior facilidade sua investigação sob a luz do comando que exercem as sedes instaladas nos entornos da avenida Chucri Zaidan.

4.4.1. CARGILL

Destarte, cabe salientar que, de acordo com os anuários da Valor Econômico, trata-se da maior empresa situada no setor Chucuri Zaidan, tendo galgado posições nas diferentes edições. Assim, saltou da 12ª posição, em 2018, em termos de receita líquida, dentre as 1000 maiores atuantes no território brasileiro para a 9ª posição em 2021. Certamente, a sua presença agrega uma importância substancial para o referido setor da operação urbana em sua capacidade de hierarquizar e organizar as atividades que se desenvolvem no macroespaço. Por outro lado, a gigante do setor de alimentos e bebidas, a *trading* estadunidense Cargill possui no Brasil apenas uma parcela de suas atividades - da qual correspondiam em 2020 10.126 funcionários dos mais de 155 mil espalhados mundo afora em 2022⁷⁸. A partir de seu escritório na *Diamond Tower* do *Morumbi Corporate* (Av. Doutor Chucuri Zaidan, 1240) comanda sua atuação no território brasileiro, que abrange atividades agrícolas, de serviços, industriais, financeiras e de exportação.

Chama a atenção a multiplicidade de setores e subsidiárias subordinadas à empresa na atuação produtiva em apenas um país, originando um vasto universo de mercadorias que compõem o cotidiano de consumo e uma parcela expressiva das exportações brasileiras - para além de uma substantiva força de trabalho, dispersa também nas instâncias de circulação, distribuição e comercialização. Vale mencionar aqui alguns dos processos que compõem a totalidade das operações da empresa e os fixos geográficos que lhes correspondem, para que se tenha uma percepção mais próxima da real dimensão desta corporação no Brasil e da magnitude do espaço a ela subordinado.

Em sua inserção no terreno da agricultura, um primeiro elemento fundamental de ser demarcado é que a Cargill não realiza efetivamente as parcelas de cultivo e manejo das plantações, tendo como estratégia a aquisição de colheitas (milho, soja, cana-de-açúcar, etc) de outros agentes para fins de beneficiamento e comercialização. Dentre algumas das instalações industriais vinculadas a esse setor e que ajudam a compor o quadro geral de sua presença no território nacional, pode-se mencionar: As de beneficiamento de soja em Uberlândia (MG), Ponta Grossa (PR), Três Lagoas (MS), Barreiras (BA), Rio Verde (GO) e Primavera do Leste (MT); produção de etanol em Patrocínio Paulista (SP), Quirinópolis e Cachoeira Dourada (GO); e de beneficiamento do cacau em Ilhéus (BA) e Porto Ferreira (SP).

Tais localidades são, portanto, os pontos no espaço que, através da produção - mediada pela integração territorial da gestão -, conectam as demandas corporativas gestadas na

⁷⁸ Todos os dados relativos à Cargill aqui apresentados foram obtidos no site da empresa e em seus relatórios anuais relativos às operações globais e no Brasil. Essas três fontes encontram-se disponíveis para consulta nas referências.

metrópole ao que se passa no campo. Não deixa de ser curioso notar que, apesar de sua organização estratégica estar orientada a partir do propósito de “nutrir o mundo”⁷⁹, contraditoriamente não é responsável pela produção direta dos alimentos, obtendo ganhos a partir de sua mobilização por entre as demais etapas do circuito espacial de produção.

Além das temporalidades da produção, distribuição, comercialização e administração, a empresa coordena também atividades de pesquisa. Isso se evidencia através da discriminação do segmento de nutrição animal - que é inclusive um dos geradores de insumos para os agentes efetivamente produtivos no campo. Por intermédio de sua subsidiária Nutron - Campinas (SP) -, tem como principais fontes de lucro a fabricação de ração e a prestação serviços em aquacultura, bovinos de corte e de leite, pets, aves e suínos. No entanto, possui na mesma cidade um centro de inovações, que a partir de suas especializações locais - como em pesquisa aplicada, realizada em sua universidade, por exemplo - são responsáveis por ganhos em competitividade para a empresa e vantagens nas trocas com seus fornecedores agropecuários, que também se tornam consumidores de insumos com maior valor agregado.

Já seus produtos de consumo doméstico finalizados, por sua vez, passam a ser orientados por um mercado cada vez mais urbano, como explicitam em seu site. Produzidos em unidades fabris em Mairinque (SP), Goiânia, Itumbiara e Rio Verde (GO), produtos como atomatados, maioneses, molhos para saladas, óleos compostos e óleos para cozinha são comercializados sob as marcas Pomarola, Liza e Maria, o que reforça sua presença no cotidiano de consumo - ao menos mas não somente -, das cidades brasileiras. Isso se torna importante para os objetivos aqui expostos, uma vez que demonstra o vínculo das atividades quaternárias de gestão da empresa também com amplas dimensões da vida social imediata, via os alimentos industrializados.

Um último aspecto importante para se levantar acerca da espacialidade das atividades desempenhadas pela Cargill são seus serviços portuários. Trata-se, na verdade, de um tipo de fixo geográfico de importância basilar para a integração dos diversos circuitos produtivos - agora em escala menor - para além dos limites territoriais e que confere às localidades nas quais se fazem presentes um elevado grau de centralidade (PACCHIEGA, 2012) dentro das redes geográficas que compõem.

A empresa em questão possui 5 terminais portuários sob seu comando - diferenciados por função e estratégia administrativa - sendo 4 voltados para a exportação de grãos; Guarujá (SP), Paranaguá (PR), Santarém (PA) e Porto Velho (RO) - o primeiro constituindo uma *joint*

⁷⁹ Disponível em seu relatório anual: <https://www.cargill.com/static/brazil-annual-report/2018-2019/pt/a-cargil.html#perfil_organizacional>.

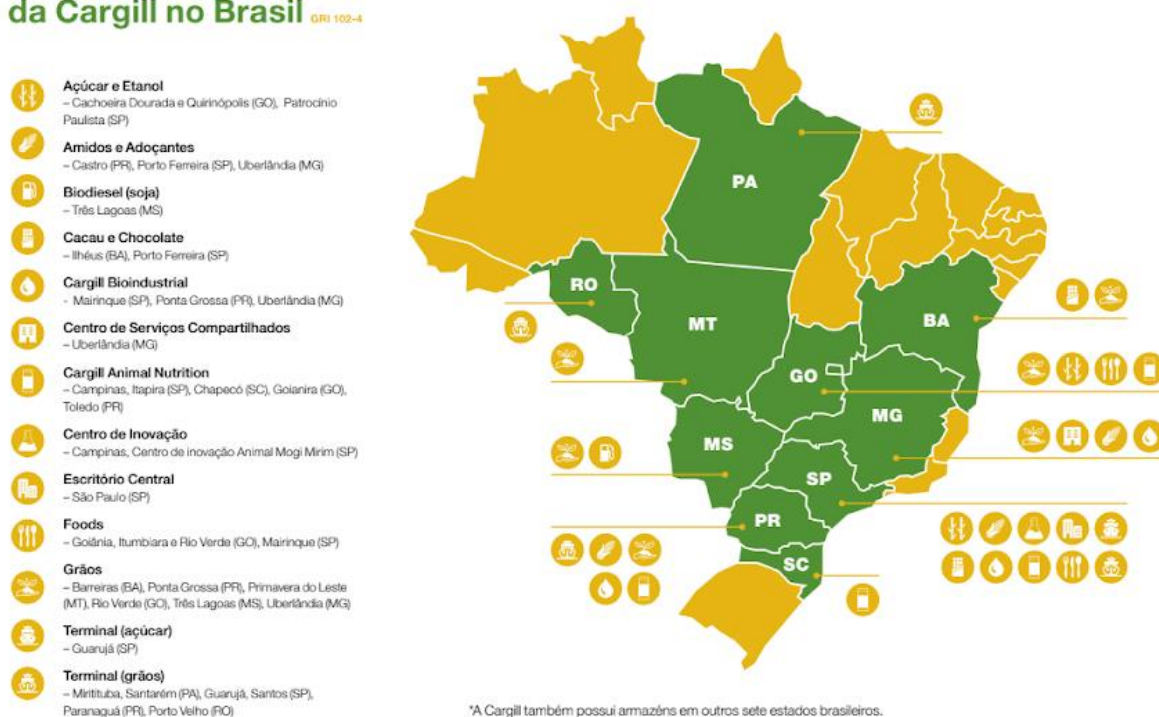
venture com a Louis Dreyfus commodities e as demais de propriedade integral da Cargill - e um voltado para a exportação de açúcar, que é o Terminal Exportador de Açúcar do Guarujá - também uma *joint venture* com a Louis Dreyfus, que é inclusive acionista majoritária, mas que também conta com participação da Operadora Portuária de São Paulo.

Abaixo, o mapa disponibilizado pela própria empresa acerca da sua rede de lugares, articulados em torno do escritório central em São Paulo. Olhando-se em conjunto, é possível notar uma concentração regional no Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Sul, abarcando apenas um único estado nordestino, a Bahia. Evidentemente, uma análise mais pormenorizada do quadro de atuação da empresa deve ser conduzida para que dele se tirem conclusões sólidas.

Mapa 10 – Localidades da Cargill no Brasil.

Mapa de localidades da Cargill no Brasil

GRUPO 102-4



Fonte: CARGILL, 2020.

4.4.2. COPERSUCAR

Assim como no caso da Cargill, a Copersucar apresentou evolução sua colocação no ranking das 1000 maiores empresas, saindo da 20ª posição para o segundo lugar naquelas que possuem sede no SCZ, em 13ª do ranking geral⁸⁰.

Estabelecida no setor de bioenergia, mais notadamente na comercialização e exportação de açúcar e etanol, trata-se de uma transnacional brasileira que apesar de não possuir ativos de produção próprios, mobiliza terminais de produção de usinas parceiras para inserir no mercado sobretudo açúcar cristal bruto a granel, açúcar cristal branco ensacado, etanol anidro e etanol hidratado. Assim, atendem a seus clientes, mediante contratos de aquisição para o atendimento de indústrias de alimentos e bebidas e distribuidoras de combustível como seus principais consumidores diretos nacionais e refinarias de açúcar no Oriente Médio, Norte da África e Ásia e distribuidoras de etanol nos Estados Unidos e Japão.

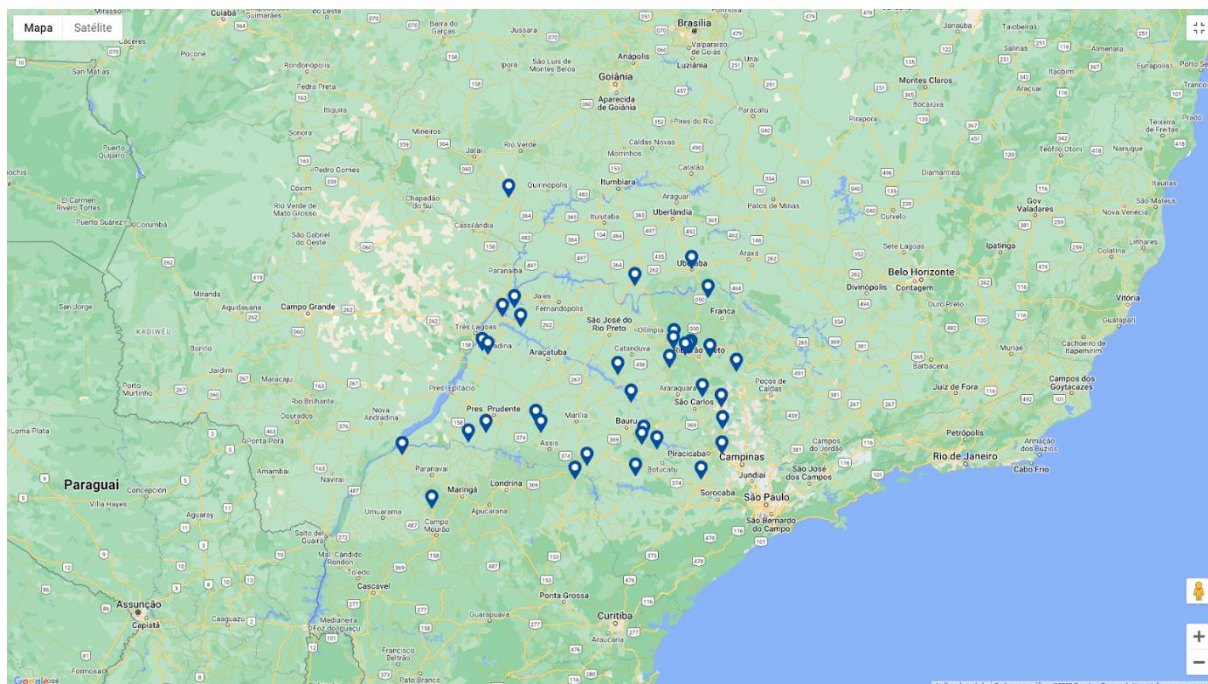
Ainda que os produtores e beneficiadores dos derivados da cana-de-açúcar sejam terceiros, sua organização se faz sob a égide do escritório corporativo, estabelecido na *WT Torre*, cujo endereço é a Avenida das Nações Unidas, 14261. A partir dela, e do escritório corporativo subordinado, estabelecido em Rotterdam, nos Países Baixos, todas as demais localidades submetidas ao espaço econômico da empresa são animadas e articuladas, inclusive toda uma série de fixos de propriedade própria que garantem as condições necessárias em termos logísticos e de estocagem.

Assim, pode-se primeiro demonstrar a distribuição das diversas usinas “parceiras” da empresa, em múltiplos municípios sobretudo no interior do estado de São Paulo, responsáveis pelo beneficiamento da matéria bruta. Dada a natureza internacionalizada da atividade, os terminais portuários e ferroviários⁸¹, pontos sequenciais naturais da operação após a etapa industrial, também desempenham uma função primordial. Aqueles sob comando da Copersucar são os de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Santos.

⁸⁰ Todos os dados relativos à Copersucar aqui apresentados foram obtidos no site da empresa, disponível para consulta nas referências.

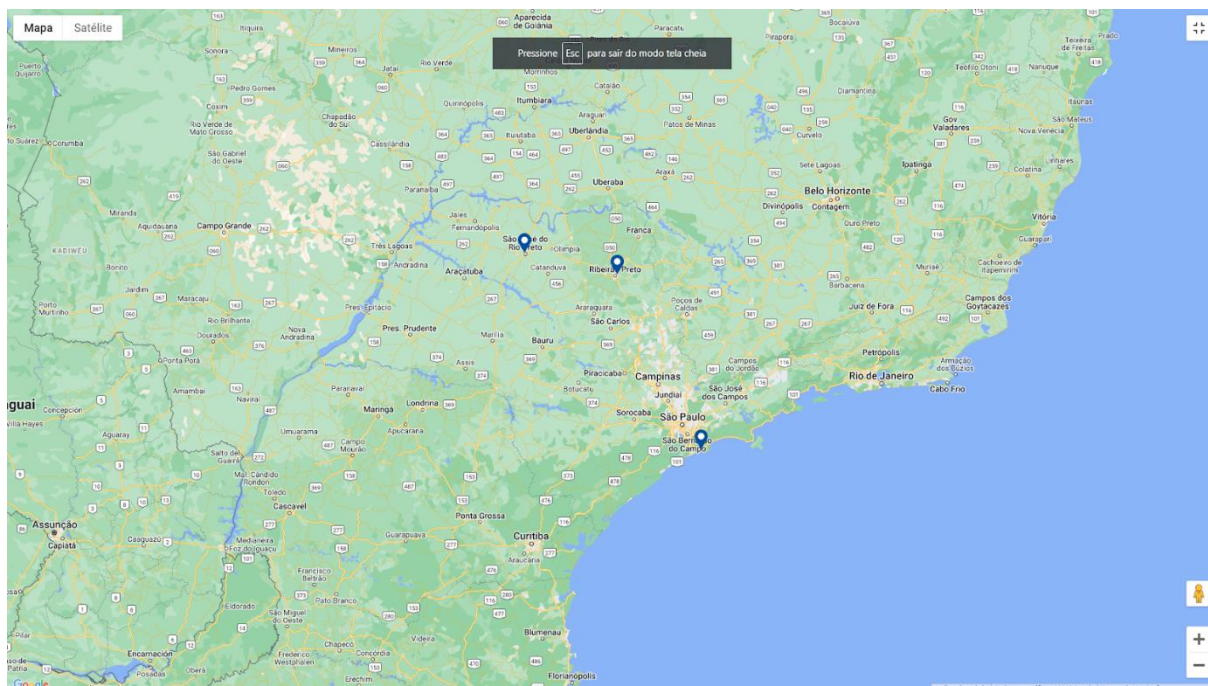
⁸¹ Sobretudo para a circulação interna no território ou permitindo a ligação com o porto.

Mapa 11 – Usinas parceiras da Copersucar.



Fonte: COPERSUCAR. Sítio digital.

Mapa 12 – Terminais ferroviários e portuários da Copersucar.



Fonte: COPERSUCAR. Sítio digital.

4.4.3. BASF

Assim como nos dois casos anteriores, a Basf também foi uma empresa que galgou posições nos rankings da Valor Econômico. Partindo da 72ª posição em 2018, chegou à 53ª posição em 2021. Com atuação global, a alemã Basf é uma das maiores empresas químicas do mundo. Empregando 111.000 funcionários⁸², é dividida em 6 segmentos com relativa autonomia, sendo eles os de química, materiais, soluções para indústria, tecnologias para superfície, nutrição e cuidados pessoais e soluções agrícolas⁸³.

Aqui cabe salientar o conceito bastante interessante de “*verbund*”⁸⁴ que se apresenta como uma verdadeira “filosofia” da empresa e que, à sua maneira, expressa a compreensão que um ente corporativo faz da organização em rede de suas instalações, característica distintiva da globalização, bem como descreve, em linhas gerais, a maneira com que esses setores realizam o comando das 54 unidades de negócios globais e regionais e 86 unidades estratégicas de negócios. Diferentemente dos 2 exemplos mencionados acima, as operações da Basf em toda a América do Sul são inteiramente centralizadas na cidade de São Paulo, em um escritório no edifício *Rochaverá Corporate Tower - Torre C Crystal Tower* (Av. das Nações Unidas, 14171).

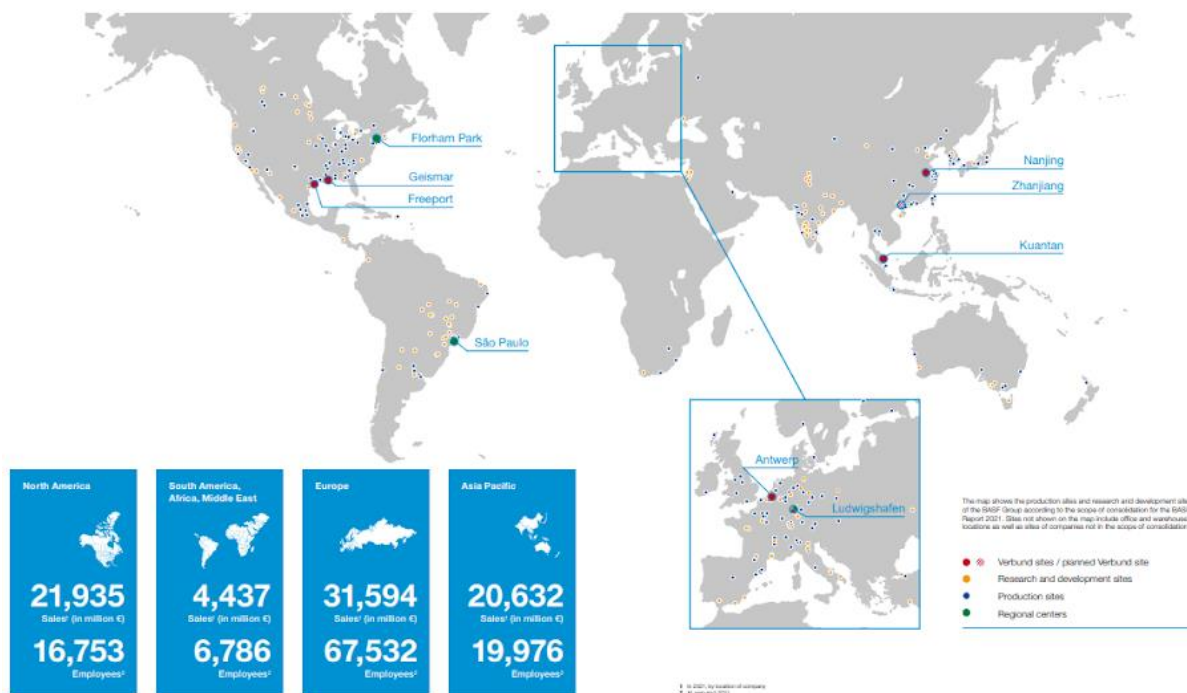
É desta localidade que são comandadas uma variada gama de atividades produtivas em 6 países, formando uma estrutura operacional dividida em 4 Business Centers - hierarquicamente inferiores - que comandam 3 sub regiões da parcela sul-americana do espaço total da empresa: Brasil, Sul (Argentina, Bolívia, Paraguai e Uruguai) e Andes (Chile e Peru, Colômbia, Venezuela, Equador, Suriname e Guiana). Essa operação regional e internacional se reflete inclusive nos dados disponibilizados pela empresa, permitindo uma análise de sua topologia que não se constrange pelas fronteiras nacionais, como se vê nos mapas abaixo.

⁸² 11.000 a menos do que pudemos verificar em seu relatório anual de 2018, por ocasião da realização de uma iniciação científica.

⁸³ Todos os dados relativos à Basf aqui apresentados foram obtidos no site da empresa e em seu relatório anual para a América do Sul, ambos disponíveis para consulta nas referências.

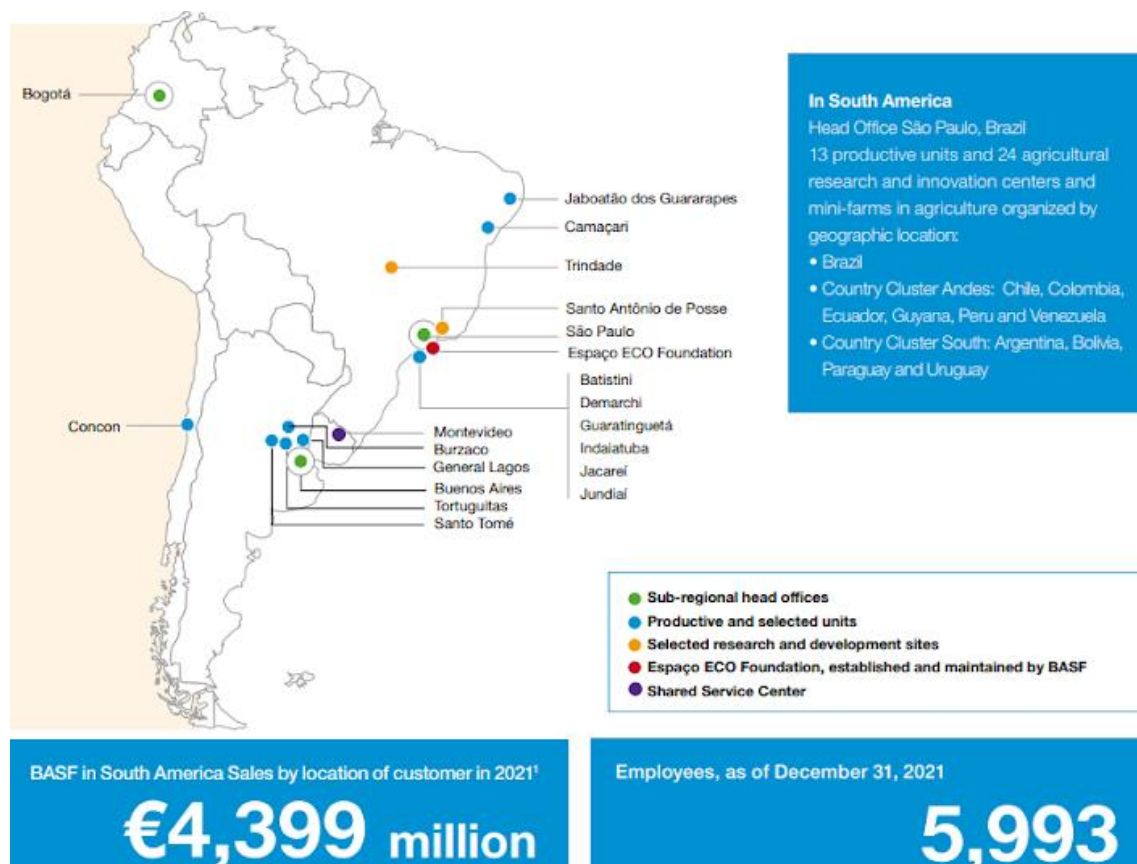
⁸⁴ A própria empresa o define da seguinte maneira: “A Verbund é a integração física da produção, das plataformas de mercado e das tecnologias que unem nossos negócios” (BASF, 2022).

Mapa 13 – Localidades da BASF no mundo.



Fonte: BASF, 2022.

Mapa 14 – Localidades da BASF na América do Sul.



Fonte: BASF, 2022.

As diversas instâncias da corporação apresentam uma distribuição desigual e especializada entre os países, valendo seu resgate no presente trabalho. As localidades e atividades no Brasil são, respectivamente: São Bernardo do Campo (SP), produção de tintas e vernizes; Camaçari (BA), complexo acrílico; Guaratinguetá (SP), complexo químico e o único Laboratório Global do Meio Ambiente e Segurança Alimentar (GENCS) do hemisfério sul; Indaiatuba (SP), catalisadores automobilísticos; Jacareí (SP), produção de matérias-primas para os setores de higiene, cuidados pessoais, limpeza, agricultura, mineração e tintas e há também um centro de pesquisa na área de cosméticos; Jaboatão dos Guararapes (PE), tintas e texturas; Jundiaí (SP), tratamento de superfícies; Santo Antônio da Posse (SP), estação experimental agrícola e pesquisa agrícola; São Paulo (SP), além da sede sul-americana, unidade de produção de concreto e produtos para a construção civil; e Trindade (GO), onde há um Centro de Pesquisas e Melhoramentos do Algodão, cujas estações satélite se localizam em Luís Eduardo Magalhães (BA) e Campo Verde (MT).

Nos demais países da América do Sul, as atividades se distribuem da seguinte forma: Argentina, onde é produzido dispersão de polímeros, operado o centro de distribuição de produtos para proteção de cultivos (General Lagos), produzida, processada e embalada soja (Salto), produzidas tintas automotivas e de repintura e administrados centros de distribuição, laboratórios e centros de treinamento (Tortuguitas); Uruguai, com uma ênfase financeira ao sediar o Centro de Serviços Compartilhados de Finanças, *Controlling* e Compras, que centraliza as operações em todo o continente americano (Montevideu); Chile, com a produção de aditivos para concreto, produtos para construção, o comando de um centro de desenvolvimento (Santiago) e produção de dispersores, resinas e soluções para a agricultura; Peru, com a produção de dispersão de polímeros para a indústria e formuladores para a mineração (Callao) e formulação e produção de aditivos líquidos para a indústria e a mineração, empregando um laboratório amplo e completo (Lima); e Colômbia, onde há a produção de aditivos e polímeros para a divisão de químicos e construção, além de depósitos e laboratórios de controle de qualidade (La Calera e Bogotá).

O caso da Basf é emblemático em revelar como um ponto específico do território brasileiro - mais notadamente, o escritório da empresa no setor Chucrí Zaidan - articula uma constelação de fixos e fluxos tanto no Brasil como no exterior, em seus países vizinhos. Tal dado ganha maior amplitude quando relativizado pelo papel subordinado da sede paulistana frente à outras centralidades, como a sede alemã (em Ludwigshafen am Rhein). Tem-se assim o fenômeno resgatado pela professora Mónica Arroyo que agrega à discussão pretérita, principalmente quando diz respeito ao caráter das formações socioespaciais latino-americana

sobre a centralidade exercida, conjuntamente, pela metrópole paulistana, o SSO e o SCZ, onde - discutindo o papel regulador do território nacional desempenhado pela metrópole de São Paulo - a mesma afirma: “Mas isto é reduzido ou relativizado quando se trata de grupos estrangeiros, com matrizes em outros países, pois o comando é delegado para outros centros”⁸⁵.

Ou seja, é possível, a partir da análise desta empresa particular, observar um conflito latente entre o que o professor Rogério Haesbaert⁸⁶ denomina de lógicas territoriais reticulares e zonais, sendo elas características das grandes empresas e dos estados nacionais, respectivamente. Ao se confrontar tais agentes, tomando como exemplo a rede geográfica correspondente à Basf, nota-se que as relações internacionais entre os países envolvidos não se dão em termos de igualdade, uma vez que todas as esferas decisórias e administrativas que subordinam as demais instâncias da produção se localizam no território brasileiro - ainda que as desigualdades também se reproduzam intensamente em seu interior, em especial, São Paulo - da mesma forma que este subordina-se à decisões igualmente tomadas no estrangeiro.

4.4.4. NESTLÉ

Diferentemente dos três casos precedentes, a Nestlé consiste em um caso de perda de posições no interior dos anuários. Saindo da 52ª posição em 2018, chegou no ano de 2021 na 67ª. De qualquer maneira, a nível mundial, a suíça Nestlé segue sendo a maior empresa do ramo de bebidas e alimentos do mundo, possuindo uma presença em 191 países e empregando 328 mil “colaboradores”⁸⁷. No Brasil, esses correspondem à cifra de 20 mil “colaboradores” diretos e 200 mil indiretos.

Também difere das empresas analisadas na medida em que, sua divulgação de localidades e setores é menos transparente que as demais. Portanto, no que tange à sua incidência no território brasileiro, serão empregadas as informações de 2016, divulgadas no relatório *Nestlé na Sociedade*, que teve sua última divulgação nesse ano. Nesse documento, havia naquele momento uma série de instalações divididas em 5 linhas, de acordo com os produtos e subsidiárias: Linha de terminados, “semiterminados”, Nestlé Waters, Garoto e as suas Joint Ventures. os municípios que eram mobilizados diretamente pela empresa se verificam no mapa abaixo.

⁸⁵ “Pero esto se reduce o relativiza, cuando se trata de grupo extranjeros con casa matriz en otros países, porque el comando es delegado para otros centros” (ARROYO, 2020, p.225. Tradução nossa).

⁸⁶ HAESBAERT, 2007.

⁸⁷ Todos os dados relativos à Nestlé aqui apresentados foram obtidos no site da empresa e em seu relatório *Nestlé na Sociedade* do ano de 2016, ambos disponíveis para consulta nas referências.

Mapa 15 – Localidades da Nestlé no Brasil.



Fonte: NESTLE, 2016.

Todos eles se encontram submetidos aos desígnios de sua sede, posicionada em uma porção bastante avançada do SSO, de acordo com nosso perímetro, em uma porção bastante ao Sul do SCZ. Tratam-se das torres Alpha e Sigma, no interior do complexo Condomínio Alpha e Sigma Towers, na Rua Doutor Rubens Gomes Bueno, 691. Ganha relevância adicional para o presente trabalho precisamente esse caráter distante que uma das maiores empresas alimentícias do mundo, em seu processo de alojamento da metrópole paulistana, estabelece do Centro Antigo. Reforça indubitavelmente a tendência histórica de movimentação rumo ao Sudoeste da centralidade, bem como a evolução e importância do SCZ para o conjunto da geografia brasileira.

CONCLUSÃO

Levando-se em conta as expectativas iniciais, o presente trabalho, a partir da bibliografia e dos dados consultados, confirma que a aparente confusão das transformações pelas quais a fisionomia paulistana vem passando nos últimos anos não é aleatória e obedece a exigências de atores específicos, as grandes corporações transnacionais, cuja escala de operação é o mercado globalizado. Tais entidades, longe de abordarem o espaço como se fosse um fator indistinto, possuem dinâmicas locais bastante estreitas, tendo a topografia de suas sedes corporativas subordinada aos imperativos de uma topologia característica de um contexto acirrado de competitividade e produtividade mundial.

Articulam-se a esses elementos o fato de que essas transformações se distinguem de outros processos de renovação morfológica que tiveram a metrópole de São Paulo como alvo. Novas variáveis, dentre as quais destacam-se a informação e a tecnologia, em contextos alargados, assumem predomínio. No entanto, ao invés de promoverem novas rodadas de crescimento e modernização nos moldes do grande período precedente, ao qual o fordismo e a *pax* americana fazem parte, a fase que se abre globalmente a partir da década de 1970 e no Brasil, sobretudo, a partir de 1980, impõe um período que também é uma crise (SANTOS, [2000]/2018b).

Ao espaço, é exigida sua subordinação aos novos processos, tendo cada uma de suas parcelas um papel a cumprir. As grandes metrópoles, ao verem reduzir sua força industrial relativa, convertem-se nos pontos nodais estruturantes e organizadores do macro espaço globalizado, mediante a aglomeração de serviços sofisticados e das técnicas informacionais, constitutivas do meio técnico-científico e informacional. É também através delas que o “dinheiro em estado puro” (SANTOS, [2000]/2018b) pode fluir, virtualmente sem restrições, alimentando de maneira crescentemente desigual aquelas instâncias alinhadas com as atividades hegemônicas e residualmente o resto da população.

No entanto, os imperativos de fluidez, expandidos pelos ganhos que as empresas adquirem ao se estabelecerem em porções específicas território, próprios do dinheiro, das mercadorias e da informação, coexistem com a possibilidade de remuneração superior e improdutiva, mediante a imobilização do capital no mercado imobiliário, ou seja, na própria produção das metrópoles, que na nova divisão social do trabalho deveriam coordenar sua circulação pelas diferentes etapas da produção e do consumo. O auferimento de renda, em contextos de queda generalizada nos lucros em outros setores, torna-se um fim em si mesmo, estabelecendo a possibilidade de que os equipamentos necessários para o exercício da

centralidade, ou seja, o estabelecimento de múltiplas relações de maneira hierarquizada na metrópole, se façam presentes sem que os agentes efetivamente capazes de empregá-los o façam em circuitos empresariais ligados ao que se chama de maneira corrente de “economia real” ou “produtiva”, conformando o que denominamos centralidades ocas.

No meio intra-urbano, isso se traduz em violentos processos de transformação morfológica e funcional, bem como o dispêndio de vultosas parcelas do orçamento público, em torno da meta de adequar unidades reduzidas de seu perímetro a partir de expectativas e especulações privadas. Enquanto o conjunto da cidade se vê subordinado a fatores exógenos e abstratos, configurando um quadro de cisão, empobrecimento e “falência da própria cidade” (FRUGOLI JUNIOR, 2000, p. 231), edifícios são construídos para muitas vezes permanecerem vazios, enormes blocos de vidro nos quais é apenas possível ver salas e equipamentos de escritório, mas nenhum trabalhador.

Todas essas tendências gerais se complexificam no caso paulistano. Em primeiro lugar, destacam-se duas tendências que a tornam única no mundo. Por um lado, seu espraiamento faz dela uma das mais extensas manchas urbanas em qualquer hemisfério, sendo esse dado intimamente relacionado com sua dinâmica de renovação em por saltos de modernidade - típicos de metrópoles periféricas - traduzida em centralidades sequenciais, que mantém uma contiguidade tensa e ao mesmo tempo crítica e contraditória, em um complexo corporativo sofisticado e de renovação voraz. Por outro, a despeito de sua extensão, como já notou Maria Adélia Aparecida de Souza em 1989, há uma verticalização gritante com pouca possibilidade de comparação com metrópoles similares na América Latina.

Contudo, a investigação do Setor Sudoeste, sobretudo do setor Chucrí Zaidan da Operação Urbana Água Espraiada, permite visualizar de que maneira esse processo se transforma em tempos recentes. Por se tratar de uma porção limítrofe da mais recente centralidade, a transformação dessa parte da cidade se dá conjugando principalmente as mais avançadas formas de finanças e informação. A profundidade desse processo se verifica também na paisagem, na medida em que ruas e bairros inteiros têm sua fisionomia alterada para dar lugar a torres espelhadas. Os dados fornecidos pela prefeitura e pelas diversas consultorias imobiliárias consultadas confirmam essa tendência.

O resultado final é a constatação de que, de fato, as contradições cuja gênese se encontra no cerne do próprio modo de produção se realizam neste setor de maneira tensa. Por um lado, importantes empresas de setores avançados, de origem nacional ou estrangeira, têm na Chucrí Zaidan um lócus favorável para suas operações. Os gastos públicos e os investimentos privados

foram, pelo menos, bem sucedidos em assegurar naquela área uma topologia complexa, capaz de orquestrar uma integração territorial verticalizada e reticular do território.

Por outro lado, as taxas de vacância flutuantes, a constante competição entre diferentes parcelas do solo urbano, como porções limítrofes ao Norte, no bairro de Pinheiros, por exemplo, e do próprio Setor Sudoeste, bem como o elevado número de novos lançamentos e lançamentos planejados em toda a cidade indicam que existe uma margem grande para incongruência e crises de amplitude imprevisível. As expectativas incertas sobre o crescimento econômico brasileiro e mundial, que se relacionam diretamente com a demanda por espaços de escritórios, bem como pandemias, guerras e toda sorte de eventos imprevisíveis mas cada vez mais presentes na realidade internacional, igualmente podem pressionar negativamente o quadro local paulistano. Se o setor estudado provará ser verdadeiramente uma centralidade oca ou se novos usos e empregos funcionais lá se desenrolarão, fato é que o quadro de tensões que anima a autofagia paulistana não dá qualquer sinal de arrefecimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Gerônimo. **As Consultorias Imobiliárias para as Empresas e os “Edifícios Inteligentes”**: Uma análise para a cidade de São Paulo. Dissertação de mestrado - Universidade Estadual de Campinas, 2012.

ALTHUSSER, Louis. **Por Marx**. - Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2015.

ALVES, Caio. **A Topologia dos Bancos de Investimento no Brasil: Primazia urbana e a formação do complexo corporativo no Brasil**. Dissertação de mestrado - Universidade de São Paulo, 2015.

ALVES, Glória. **O Uso do Centro da Cidade de São Paulo e sua Possibilidade de Apropriação**. São Paulo, Comissão Editorial do Labor.: FFLCH, 2010.

ARROYO, Mónica. **Relación Entre Áreas Rurales y Metropolitanas en Brasil Según la Dinámica del Mercado Internacional**. In, *Revista Austral de Ciencias Sociales*. n. 38: p, 213-226, 2020.

_____. **São Paulo e os Fluxos Internacionais de Mercadorias: A Espessura de uma Região Metropolitana**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino (org.). *Geografias de São Paulo: A Metrópole de Século XXI*. 85 – 103. São Paulo: Contexto, 2004.

BARROS, Danilo. SILVA, José. **Mobilidade Urbana e Valorização do Espaço no Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em São Paulo**. In: **XIX Encontro Nacional de Geógrafos**, 19, 2018, João Pessoa.

BECKER, B. e EGLER, C. **Brasil: uma nova potência regional na economia mundo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 1993.

CARLOS, Ana F. A. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

CHRISTALLER, Walter. **Central Places in Southern Germany**. Prentice-Hall, Inc., New Jersey - Englewood Cliffs, [1933] 1966.

DINIS, Henrique. **Continuidade e Ruptura nos Padrões de Localização do Terciário Superior no Setor Sudoeste de São Paulo**. Dissertação de doutorado - Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009.

CONTEL, Fabio. **Território e Finanças: Técnicas, Normas e Topologias Bancárias no Brasil**. Dissertação de doutorado - Universidade de São Paulo, 2006.

CORDEIRO, Helena. **A “Cidade Mundial” de São Paulo e o Complexo Corporativo do seu Centro Metropolitano**. In. IBGE, Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação. *Revista Brasileira de Geografia*. v. 54, n. 3. Rio de Janeiro, Set/Out. de 1992.

_____. **O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão recente.** IGEOG - USP, Série Teses e Monografias N° 40. São Paulo, 1980.

CORREA, Roberto. **Processos, Formas e Interações Espaciais**, in **Revista Brasileira de Geografia**. - v. 61 n. 1 (2016). Disponível em:
<<https://rbg.ibge.gov.br/index.php/rbg/issue/view/7>>. Acesso em: 14/05/2020.

_____. **Redes Geográficas: Reflexões sobre um tema persistente**, in **Revista Cidades** - v. 9, n. 16. 2012. Disponível em:
<<https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12033>>. Acesso em:
20/11/2022.

_____. **Trajetórias Geográficas**. - 4ª ed. - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 4. ed. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: Fundação para o Desenvolvimento da Educação, 1996.

FIX, Mariana. **São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem**. 1.ed – São Paulo: Boitempo, 2007.

FRUGOLI JUNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. - São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GARBER, Peter. **Famous First Bubbles: The fundamentals of Early Manias**. The MIT Press Cambridge, Massachusetts -. London, England, 2000.

HAESBAERT, Rogério. **Território e Multiterritorialidade: um debate**. GEOgraphia (UFF), v. 9, n. 17, p. 19-45, 2007.

HARVEY, David. **A Loucura da Razão Econômica: Marx e o Capital no século XXI**. 1.ed - São Paulo: Boitempo, 2018.

_____. **Do gerencialismo ao empreendedorismo: a transformação na gestão urbana no capitalismo tardio**. In: **Os Sentidos do Mundo: textos essenciais**. - 1. ed. - São Paulo: Boitempo, 2020.

_____. **Os Limites do Capital**. - 1. ed. - São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo**. - São Paulo, SP: Boitempo, 2011.

IANNI, Otávio. **Teorias da Globalização**. - 6ª ed. - Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1998.

ISARD, Walter. **Location and Space-Economy**. The Massachusetts Institute of Technology, 1956.

JAPPE, Anselm. **A sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição**. São Paulo: Elefante, 2021.

_____. *et al.* **Capitalismo em quarentena: notas sobre a crise global**. São Paulo: Elefante, 2020.

KOWARICK, Lúcio. **Produção do Espaço Urbano e Lutas Sociais**. In: KOWARICK, Lúcio. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000. p. 19-41.

KRUGMAN, Paul e OBSTFELD, Maurice e MELITZ, Marc J. **Economia Internacional**. 10ª Edição. São Paulo: Pearson Education Brazil, 2015.

KURZ, Robert. **A ascensão do dinheiro aos céus: Os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de cassino e a crise financeira global**. *Geografares*, [S. l.], n. 28, p. 55–115, 2019. DOI: 10.7147/GEO28.24388. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/24388>>. Acesso em: 11 nov. 2021.

_____. **O Colapso da Modernização: Da derrocada do socialismo de caserna à crise da economia mundial**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

LECOCQ-MÜLLER, Nice. **Em menos de um século, a cidade de São Paulo viu alterasse profundamente sua fisionomia urbana**. In: *Boletim Paulista de Geografia*, n. 16, p. 75-87, 1954.

LENCIONI, Sandra. **Concentração e Centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo**. Santiago - Chile: *Revista de Geografía Norte Grande*, 39; 7 - 20., 2008.

_____. **Helicópteros em São Paulo: O controle do espaço aéreo e a insubordinação dos helipontos**. In: *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía e Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. ISSN 1138. Vol. XVIII, N. 493 (56), Novembro de 2014.

LÉVI-STRAUSS, Claude. **Tristes Trópicos**. - São Paulo: Companhia das Letras, [1955]/1996.

MARX, Karl. ENGELS, Friedrich. **A Ideologia Alemã: Crítica da mais recente filosofia alemã em seus representantes Feuerbach, B. Bauer e Stirner, e do socialismo alemão em seus diferentes profetas (1845-1846)** - São Paulo, Boitempo, [1932]/2007 .

_____. **Manifesto do Partido Comunista**. - Petrópolis, RJ: Editora Vozes Ltda., 1988.

_____. **Grundrisse: Manuscritos econômicos de 1857-1858 - Esboços da crítica da economia política**. Trad. Mario Duayer e Nélcio Schneider. São Paulo/Rio de Janeiro, Boitempo/UFRJ, [1939]/2011.

_____. **O Capital: Crítica da Economia Política. Livro 1 - O processo de produção do capital. Volume 1**. - 13. ed., - Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil S.A., [1890]/1989.

MENDONÇA, Pedro *et al.* **Saldão Covid-19 para o Mercado Imobiliário.** In LabCidade. 24 de Abril de 2020. Disponível em: < <http://www.labcidade.fau.usp.br/saldao-covid-19-para-o-mercado-imobiliario/>>. Acesso em: 03/12/2022.

MORAES, Antonio. **Ideologias Geográficas: Espaço, Cultura e Política no Brasil.** São Paulo: Hucitec, 2002.

NADALIN, Vanessa e BALBIM, Renato. **Padrões Espaciais da Vacância Residencial Brasileira.** Ipea, Boletim regional, urbano e ambiental. n. 6. dez. 2011.

OLIVEIRA, Ariovaldo. **Modo de Produção Capitalista, Agricultura e Reforma Agrária.** São Paulo: FFLCH, 2007.

PACCHIEGA, Rafael. **Fluxos Internacionais de Mercadorias na Dinâmica do Território Brasileiro: A atuação das trading companies sediadas na cidade de São Paulo.** Dissertação de mestrado - Universidade de São Paulo, 2012.

PASTI, André. **Mídia, Território e Pandemia: sentidos em disputa.** In. ARROYO, Mônica, ANTAS JUNIOR, Ricardo e CONTEL, Fábio. **Usos do Território e pandemia: dinâmicas e formas contemporâneas do meio técnico-científico informacional.** – Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2020.

PESSOA, Denise. **O Processo de Retificação do Rio Tietê e suas Implicações na Cidade de São Paulo, Brasil.** In. **Paisagem e Ambiente: Ensaios**, São Paulo, v. 30, n. 44, 2019. Disponível em: <file:///C:/Users/10765580/Downloads/158617-Texto%20do%20artigo-392074-1-10-20200211.pdf>. Acesso em: 23/11/2022.

PITTA, Fabio. **O Crescimento e a Crise da Economia Brasileira no Século XXI como Crise da Sociedade do Trabalho: Bolha das commodities, capital fictício e crítica do valor-dissociação.** In. Sinal de Menos, #14, Vol. 1 - Maio de 2020. Disponível em: <<https://sinaldemenos.org/2020/05/18/sinal-de-menos-14-vol-1/>>. Acesso em: 14/11/2021.

REIS, André. **Novas Centralidades na Cidade de São Paulo: Transformações recentes na Avenida Doutor Chucri Zaidan.** In: Boletim Campineiro de Geografia. v. 11, n. 1, 2021.

_____. **Topologias Corporativas e as Centralidades na Metrópole Paulistana.** In: XX Encontro Nacional de Geógrafas e Geógrafos, 22., São Paulo. Anais Eletrônicos, 08 Geografia Econômica. Disponível em: <<https://www.eng2022.agb.org.br/site/anais?AREA=13>>. Acesso em: 12/11/2022.

ROLNIK, Raquel. **Crise habitacional e mercado imobiliário bombando... Opa!.** In: **A Cidade é Nossa.** Uol Notícias. São Paulo, 9 de Julho de 2022. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/colunas/a-cidade-e-nossa/2021/07/09/crise-habitacional-e-mercado-imobiliario-bombando-opa.htm>>. Acesso em: 10/10/2022.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção.** - 4. ed. 8 reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014a.

_____. **A Urbanização Brasileira.** - 5. ed., 4. reimpr - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1993]/2018a.

_____. **Metamorfoses do Espaço Habitado: Fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia;** em colaboração com Denise Elias. - 6. ed. 2. reimp. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1988]/2014b.

_____. **Metrópole Corporativa e Fragmentada: O caso de São Paulo.** - 2. ed., 1. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2019.

_____. **O Retorno do Território.** In. SANTOS, Milton, SOUZA, Maria e SILVEIRA, Maria. **Território: Globalização e Fragmentação.** - 4. ed., - São Paulo: Editora Hucitec, 1998.

_____. **Pensando o Espaço do Homem.** - 5. ed., 3. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1982]/2012a.

_____. **Por uma Economia Política da Cidade: O Caso de São Paulo.** 2.ed. 1. Reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [1994]/2012b.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal.** - 28ª ed. - Rio de Janeiro: Record, [2000]/2018b.

_____. **Sociedade e espaço. A formação social como teoria e como método.** In **Boletim Paulista de Geografia**, nº 54, junho de 1977, p. 81-100.

SASSEN, Saskia. **The Global City: New York, London, Tokyo.** Princeton, New Jersey: Princeton University Press, 1991.

SCARLATO, Francisco. **O Real e o Imaginário no Bexiga: Autofagia e renovação urbana no bairro.** Dissertação de doutorado apresentada no Departamento de Geografia da USP - São Paulo, 1988.

SEABRA, Odette. **Os Meandros dos Rios nos Meandros do Poder: Tietê e Pinheiros - Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo.** Dissertação de doutorado apresentada no Departamento de Geografia da USP - São Paulo, 1987.

SEVCENKO, Nicolau. **A cidade metástasis e o urbanismo inflacionário: incursões na entropia paulista.** Revista USP. n. 63, 2004.

SILVA, Adriana. **A Contemporaneidade de São Paulo: Produção de informações e novo uso do território brasileiro.** Dissertação de doutorado apresentada no Departamento de Geografia da USP - São Paulo, 2001.

SILVA, Beatriz. **O Banco Bradesco na Região Metropolitana de São Paulo: da capilarização à seletividade espacial.** Tese de Graduação Individual - Universidade de São Paulo, 2018.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano.** GEOUSP: Espaço e Tempo (Online) 21 (2007): 15-31.

SOUZA, Maria. **A Identidade da Metrópole: A verticalização em São Paulo**. Dissertação de doutorado apresentada ao Departamento de Geografia da USP - São Paulo, 1989.

VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do Planejamento Urbano no Brasil**. Déak, C. e Schiffer, S. (Orgs.). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp 1999.

WHITACKER, ARTHUR e MIYAZAKI, Vitor. **O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana. Apontamentos metodológicos**. Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n.o 2. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Pág. 307 a 327. Dezembro de 2012.

ZIZEK, Slavoj. **Lacanian Ink 33 Event**. Jack Tilton Gallery in New York City on April 23, 2009. Apud. NADIR, Lahiji. **In Interstitial Space - Zizek on ‘Architectural Parallax’**. In. **International Journey of Zizek Studies**. Vol 3, N. 3. Universidade da Pensilvânia, 2009. Disponível em: <<https://zizekstudies.org/index.php/ijzs/article/viewArticle/185>>. Acesso em: 24/07/2022.

MATERIAIS JORNALÍSTICOS, EMPRESARIAIS E GOVERNAMENTAIS

BASF. Basf in South America: Report 2021. Disponível em:
<file:///C:/Users/10765580/Downloads/BASF_in_South_America_Report_2021.pdf>. Acesso em: 01/12/2022.

_____. **Basf Brasil: We create chemistry.** Disponível em:
<https://www.basf.com/br/pt.html>. Acesso em: 01/12/2022.

CARGILL. Cargill: Helping the world thrive. Disponível em:
<https://www.cargill.com.br/>. Acesso em: 30/11/2022.

_____. **Relatório Anual 2020: Brasil.** Disponível em:
<https://www.cargill.com.br/en/doc/1432213328943/2020-cargill-annual-report-brazil.pdf>. Acesso em: 30/11/2022.

_____. **What Matters Most: 2022 Annual Report.** Disponível em:
<https://www.cargill.com/doc/1432215917376/2022-cargill-annual-report.pdf>. Acesso em: 30/11/2022.

CARVALHO, Jiane. Cenário de 2023 pode voltar a impulsionar os ativos imobiliários: perspectiva de fim do movimento de alta dos juros deve ajudar produtos do segmento imobiliário. In: **Valor Econômico**. São Paulo, 30 de Agosto de 2022.

COPERSUCAR. Copersucar. Disponível em: <https://www.copersucar.com.br/>. Acesso em: 01/12/2022.

CYRELA. Lançamento: Eden West. Disponível em:
<https://www.cyrela.com.br/imovel/eden-west-apartamento-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp>. Acesso em: 30/11/2022.

FIPE. Índice FipeZap+: Venda e locação comercial/Informe Janeiro de 2022. São Paulo, 3 de Fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>. Acesso em: 12/10/2022.

GAMARO. O Parque. Disponível em: <https://gamaro.com.br/empreendimento/o-parque/>. Acesso em: 30/11/2022.

IBGE. Regiões de influência das cidades : 2018. IBGE, Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro : IBGE, 2020

JLL. Escritórios: São Paulo | 1T 2022 First Look - Escritórios de alto padrão. JLL, São Paulo, 9 de Maio de 2022a. Disponível em: <https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/pesquisa/vacancia-de-escritorios-tem-reducao-em-sp>. Acesso em: 12/10/2022.

_____. **Escritórios: São Paulo | 4T 2022 First Look - Escritórios de alto padrão.** JLL, São Paulo, 9 de Maio de 2022b

_____. **Retrospectiva 2020: Escritórios de alto padrão.** JLL, São Paulo, 22 de Março de 2021. Disponível em: <<https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/pesquisa/mercado-de-escritorios-de-alto-padrao-enfrenta-ano-atipico-retrospectiva-2020>>. Acesso em: 16/01/2023.

_____. **Retrospectiva 2021: Escritórios de alto padrão.** JLL, São Paulo, 06 de Abril de 2022c. Disponível em: <<https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/pesquisa/retrospectiva-escritorios-2021>>. Acesso em: 11/07/2022.

MEIER, Ricardo. Após 45 anos, metrô de São Paulo chegará à marca simbólica de 100 km de extensão. In: **Metrô CPTM**. São Paulo, 28 de Novembro de 2019. Disponível em: <<https://www.metrocptm.com.br/apos-45-anos-metro-de-sao-paulo-chegara-a-marca-simbolica-de-100-km-de-extensao/>>. Acesso em 06/10/2022.

MOURA, Rafael. Cresce participação de imóveis de alto padrão na demanda de São Paulo: preço médio por metro quadrado das casas mais caras, cresceu 6,23%; valorização foi semelhante nos apartamentos populares; chegando a 6,25%. In: **Estadão Imóveis**. São Paulo, 1º de Outubro de 2021.

NESTLÉ. **Nestlé Faz Bem**. Disponível em: <<https://www.nestle.com.br/anestle/nestlenomundo>>. Disponível em: 02/12/2022.

_____. **Relatório Nestlé na Sociedade: Criação de valor compartilhado, 2016.** Disponível em: <https://www.nestle.com.br/sites/g/files/pydnoa436/files/asset-library/documents/rs2016_2.pdf> Acesso em: 02/12/2022.

SÃO PAULO, Prefeitura de. **Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo: Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016. Zoneamento Ilustrado**. São Paulo, 22 de Março de 2016.

SÃO PAULO, Redação VEJA. Vale do Anhangabaú será aberto ao público nesta segunda (6): Revitalização do espaço no centro custou mais de R\$ 105 milhões e inauguração foi adiada sete vezes. In: VEJA São Paulo. São Paulo, 5 de Dezembro de 2021. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/vale-do-anhangabau-sera-aberto-ao-publico-nesta-segunda-6/>>. Acesso em: 10/10/2022.

SÃO PAULO. Secretaria de Desenvolvimento Urbano. **Lançamentos Imobiliários - Tabelas**. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/mercado_imobiliario/?p=260349>. Acesso em: 25/11/2022.

SECOVI-SP. **Anuário do Mercado Imobiliário 2021: Dados de lançamentos e vendas de imóveis novos nacionais, da capital, região metropolitana e do interior do estado de São Paulo. Informações de projetos aprovados, locação, condomínios, loteamentos, financiamentos e inteligência de mercado.** SECOVI-SP, São Paulo. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>>. Acesso em: 11/07/2022.

SP URBANISMO. **Operação Urbana Consorciada Água Espreada 2017-2020**. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/operacoes_urbanas/index.php?p=19525>. Acesso em: 25/11/2022.

VALOR ECONOMICO. **Valor1000: 1000 maiores empresas e as campeãs em 25 setores e 5 regiões.** São Paulo: Organizações Globo. Anuário, nº 19. Agosto de 2019.

_____. **Valor1000: 1000 maiores empresas e as campeãs em 25 setores e 5 regiões.** São Paulo: Organizações Globo. Anuário, nº 20. Outubro de 2020.

_____. **Valor1000: 1000 maiores empresas e as campeãs em 26 setores e 5 regiões.** São Paulo: Organizações Globo. Anuário, nº 21. Setembro de 2021.

_____. **Valor1000: 1000 maiores empresas e os destaques em 27 setores e nas 5 regiões.** São Paulo: Organizações Globo. Anuário, nº 22. Setembro de 2022.