



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

A DIFUSÃO DOS “EDIFÍCIOS INTELIGENTES” E A ATUAÇÃO DA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CB RICHARD ELLIS - UM RECORTE PARA A CIDADE DE SÃO PAULO NO FINAL DO SÉCULO
XX

Marina Santos Almeida (Universidade Estadual de Campinas) - g023893@dac.unicamp.br
Formada em Geografia pela UNICAMP. Mestra e Doutoranda em Geografia também pela UNICAMP.

A difusão dos “edifícios inteligentes” e a atuação da consultoria imobiliária CB Richard Ellis - um recorte para a cidade de São Paulo no final do século XX

INTRODUÇÃO

As últimas décadas do século XX foram de profundas mudanças na cidade de São Paulo no que diz respeito ao seu papel na produção e organização do território brasileiro. São Paulo se consolida no papel de “cidade informacional”, dado os fluxos de informações que são produzidos e irradiados para todo o território nacional, tais como a produção científica e tecnológica, publicidade e marketing, gestão, consultoria, dentre outros serviços que são categorizados como setor quaternário da economia (Silva, 2001).

Para Tomelini (1998), o setor quaternário é marcado por avanço técnico-científico, contrastando com o setor terciário que teria fraco avanço técnico-científico. Segundo o autor, o setor tem características dominantes de criação e decisão. É um setor que se impõe por produzir, se apropriar, transformar, executar e conceber bens materiais ou não-materiais capazes de possuir um valor econômico dominante. São Paulo é denotada como um centro onde a ação e produção quaternária é bastante evidenciada a partir das empresas localizadas na cidade e da estrutura informacional montada para atendê-las. O destaque dado nesse trabalho é para as empresas de consultoria imobiliária, retratado por meio da americana CB Richard Ellis e pela difusão de objetos informacionais previamente concebidos para colocar em ação as necessidades das empresas hegemônicas ali instaladas, representados pelos “edifícios inteligentes”

Esse período que retratamos é chamado por Santos (1997) como período técnico-científico e informacional. Segundo o autor, trata-se de um período marcado pela intensa associação entre ciência e técnica, pela presença das empresas hegemônicas, das grandes corporações, da intensa internacionalização de capitais e de uma relação marcante entre Estado e empresas.

Nas últimas décadas do século XX consolidou-se uma nova centralidade urbana na cidade de São Paulo, que notadamente marca o avanço do setor quaternário na cidade tendo como motor as ações da CB Richard Ellis e a difusão dos “edifícios inteligentes”. A CB Richard Ellis trabalha diretamente na produção, transformação e venda de informações a partir de análises técnicas e científicas do mercado imobiliário, sendo difusora de um novo padrão de ocupação para as grandes corporações localizadas em São Paulo, exemplificado aqui pelos “edifícios inteligentes”.

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA: FACES DE UMA DENSIDADE INFORMACIONAL

O termo consultoria é usado para apontar um serviço prestado por uma pessoa ou empresa qualificada para identificação e investigação de problemas que passam pela política, organização interna, métodos e procedimentos, a fim de recomendar uma ação adequada e dar assistência técnica para implementação das recomendações (Oliveira, 1999). Segundo Silva (2001), as consultorias são agentes de mudanças globais, pois promovem internacionalmente técnicas de gestão para acelerar o ritmo da reestruturação dos lugares. Ainda segundo a autora, essas empresas fazem parte dos modernos sistemas capitalistas criados para, através do uso da informação sobre determinado território, promover uma maior competitividade e produtividade espacial.

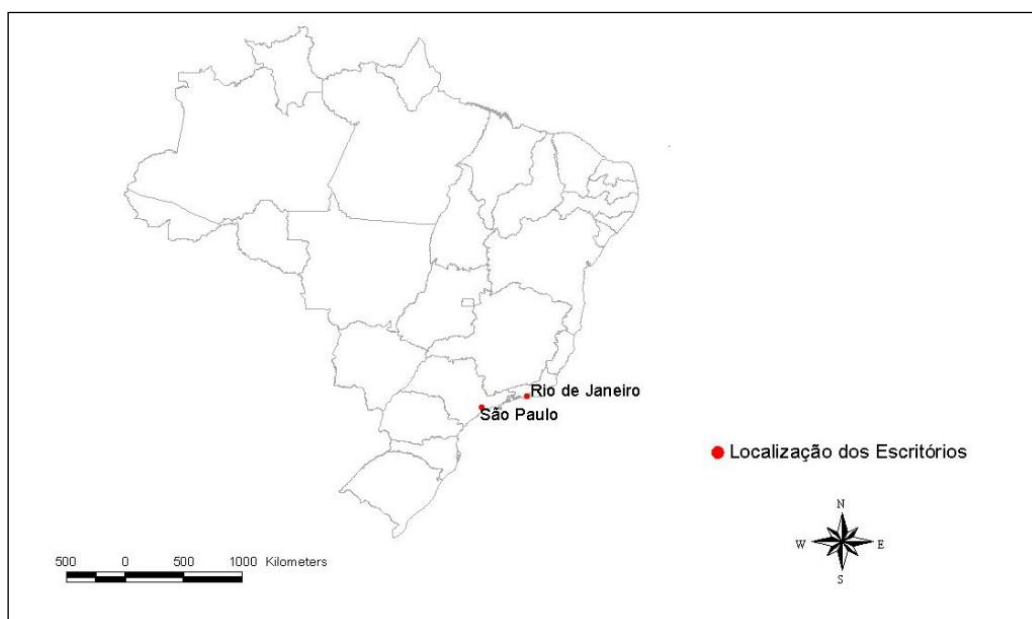
Essas empresas são, inclusive, condição para a implantação de redes globais nos diversos lugares. Criam-se, dessa maneira, solidariedades organizacionais, ou seja, estratégias políticas e técnicas para resoluções de questões corporativas através da produção e circulação de informações necessárias aos negócios corporativos. Nesse contexto, a consultoria imobiliária tem um papel fundamental na organização do território para abrigar as grandes corporações. É o que se nota em São Paulo, a partir das ações da CB Richard Ellis na conformação de um “novo centro de negócios” na cidade, situado quadrante sudoeste, que engloba as intermediações da avenida Faria Lima, avenida das Nações Unidas e avenida Luís Carlos Berrini.

Retratando o período aqui analisado, Santos (2004) afirma que o espaço geográfico exige que os objetos tenham objetivos previamente definidos e que as ações sejam mais racionais e ajustadas aos comandos hegemônicos. Isso é explicitado na cidade São Paulo através das empresas de consultoria e dos “edifícios inteligentes” que oferecem tais ações às grandes empresas ali instaladas.

A ATUAÇÃO CB RICHARD ELLIS NA CIDADE DE SÃO PAULO

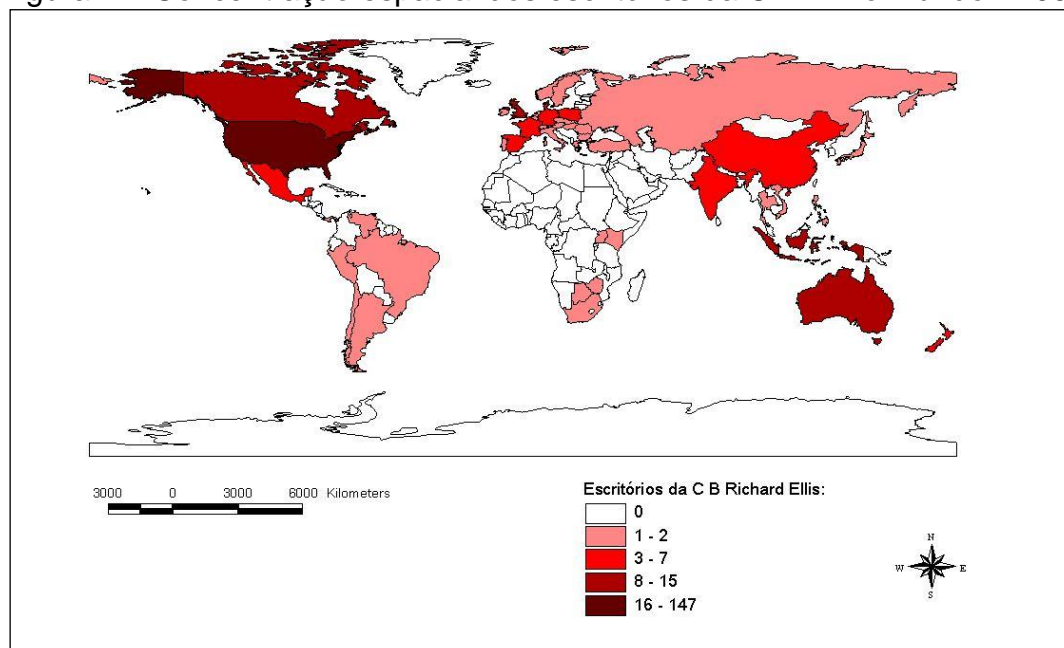
A CB Richard Ellis é resultado da fusão entre a Richard Ellis (fundada em Londres em 1773) e a CB *Commercial* (empresa dos Estados Unidos) em 1998. Após inúmeras fusões, a CBRE torna-se uma das mais representativas empresas do setor de consultoria imobiliária do mundo. A empresa é líder no setor em diversos mercados internacionais como Nova Iorque, Paris, Hong Kong e São Paulo, contando com um quadro de mais de 300 escritórios em cerca de 50 países e mais de 17 mil funcionários. No Brasil, a empresa instalou seu primeiro escritório em São Paulo, onde atua há mais de 40 anos. Em 1997 abre um escritório no Rio de Janeiro. As figuras a seguir mostram a distribuição espacial dos escritórios da empresa no Brasil e no mundo no ano de 2000. Ainda que não seja escopo desse trabalho, é importante assinalar que a CBRE expandiu sua atuação no território brasileiro com a abertura de mais quatro escritórios, a saber, na cidade de Recife, Curitiba, Belo Horizonte e Brasília.

Figura 1 - Distribuição espacial dos escritórios da CBRE no Brasil - 2000



Do autor, 2012.

Figura 2 – Concentração espacial dos escritórios da CBRE no mundo - 2000



Do autor, 2012.

A análise dos mapas revela a seletividade das modernizações no período atual. Praticamente metade dos escritórios da empresa está nos Estados Unidos e outra grande parte em outros países centros da economia mundial. Assim como há uma extrema concentração nos países de economias dominantes, há uma rarefação nos países pobres, as periferias do capital. A presença da empresa em um determinado país serve como um verificador da internacionalização da sua economia e da quantidade de empresas globais que estão instaladas em seu território, em virtude dos serviços específicos para as

grandes corporações que buscam aumentar sua competitividade. Para tanto, necessitam de locações nos grandes centros urbanos que atendam as suas demandas de localização e comunicação.

A concentração nos países ricos revela outro dado: a modernização desses territórios não é pontual, mas sim dispersa. Diversas cidades distribuídas por todo território abrigam a empresa, mostrando, assim, uma demanda difusa. O contrário ocorre nos países pobres. É o que Santos (1997) chama de modernização incompleta, dada a não difusão dos parâmetros de modernização por todo território.

A estrutura organizacional da CBRE no Brasil é composta de departamentos que têm que trabalham em conjunto na produção, análise e promoção das informações sobre o mercado imobiliário. Os departamentos presentes em São Paulo têm ações em todo território nacional, diferentemente do Rio de Janeiro que tem um papel específico para atender as demandas locais.

Quadro 1: Tipologia dos serviços informacionais oferecidos pela CBRE em São Paulo

DEPARTAMENTOS	PRINCIPAIS AÇÕES E SERVIÇOS
Investimentos	Colocação de investimentos imobiliários comerciais com geração de fluxo de caixa para os investidores. Trabalha, sobretudo com os departamentos de Marketing e Vendas.
Locação	Presta serviços à proprietários e incorporadores desde a definição do projeto até a assinatura do contrato de locação, atuando na prospecção de ocupantes e negociações.
Venda e Comercialização	Objetiva a coordenação de todo o processo de desmobilização de imóveis. Atua na venda de imóveis para diferentes usuários finais. Atua no ramo de lojas de varejo em ruas e shopping centers.
Serviços às Indústrias	Responsável pela realocação, venda e locação de propriedades industriais, renovações e renegociações. Atua em parques industriais e em negociações e renovações contratuais referentes a imóveis industriais
Corporativos	Monitora os eventos que afetam os mercados imobiliários, antecipa como eles irão afetar o mercado e ajuda as empresas a tomarem decisões que apoiam seus objetivos corporativos.
A Ocupantes	Trabalha no sentido da otimização de custos e flexibilidade da ocupação de espaço.
Valoração e Aconselhamento	Recomendações de procedimentos e estratégias de curto, médio e longo prazo. Análises e garantias, avaliação de risco, fusões e aquisições, seguros, dentre outros.
Desenvolvimento	Análise vocacional do imóvel, viabilidade financeira, cooptação de investimentos financeiros, adequação do projeto às demandas de mercado.
Serviços de Gestão	Suporte técnico nas áreas de operação, financeira e administrativa. gerenciamento de condomínios no que se refere

	as instalações, atendimentos emergenciais, corretivos e preventivos. Gerenciamento contábil, orçamentário, contas a pagar e a receber, balancetes, análises estatísticas, análise de projetos de manutenção e reformas.
Gestão de Recursos	Serviços terceirizados. Atua com equipes de <i>office-boys</i> , copeiras, recepcionistas, telefonistas, seguranças; gerenciamento de frotas de veículo; gerenciamento e coordenação de serviços de empresas terceirizadas como limpeza, jardinagem, guarda patrimonial, manutenção, telefonia; estudo de rotinas em busca de oportunidades de melhorias.
Pesquisa	Pesquisar e armazenar informações referentes ao mercado imobiliário. São dados como taxa de vacância, evolução de estoque, novo estoque, absorção, e faixas de valores de venda e locação.
Marketing	Elaboração de estratégia de marketing, produção de material para divulgação, campanhas publicitárias, organização de eventos.

Do autor, 2012.

Os dados do funcionamento da empresa são claros quanto ao papel informacional de suas ações. Nota-se que a empresa trabalha na produção, tratamento e na difusão de informações que são posteriormente utilizadas pelos seus clientes a fim de obterem maiores êxitos em seus empreendimentos. Os dados são utilizados na definição das estratégias de ação das empresas clientes da CBRE e são de grande importância na busca da competitividade exigida pelo mercado.

São serviços quaternários, dado que são produzidos a partir de pesquisas sistemáticas por profissionais altamente qualificados e atendem uma demanda de racionalidade das ações empresariais. A CBRE é mais um exemplo na cidade de São Paulo que atesta ela constitui-se como um espaço da globalização, uma cidade corporativa e desigual, considerando-se as especificidades da modernização num país periférico como o Brasil.

A análise feita pela CBRE sobre o mercado de edifícios para escritórios na cidade de São Paulo é trimestral. A cidade é dividida em 4 regiões de escritórios: a **Região Central**, a **Região da Avenida Paulista** (até a Alameda Santos), **Região dos Jardins** (da Alameda Santos até a Avenida Faria Lima) e a **Marginal Pinheiros** (da ponte João Dias até o Jaguaré). A empresa agrupa as três primeiras regiões em um grupo chamado de Região Centralizada e a Marginal em outra, qual seja, Região Descentralizada onde se localiza a maior parte dos empreendimentos imobiliários voltados para as grandes corporações e com ações afirmativas da CBRE. Alguns importantes dados são produzidos e avaliados temporal e espacialmente pela empresa, a saber, dados como o estoque total de escritórios (m²), a taxa de vacância (%), a absorção média (m²), o novo estoque (m²) e faixa de preço pedido para locação de um prédio de classe "A" (R\$/m² útil/mês).

Para Bonfim e Nobre (2002), o desenvolvimento imobiliário e o crescimento econômico tornaram-se sinônimos e, mais de que uma simples estratégia, esse grande *boom* imobiliário foi causa, efeito e símbolo do crescimento financeiro do período. São Paulo passa por essas mudanças que têm desdobramentos profundos na configuração espacial da cidade. A CBRE

tem um papel fundamental para a vinda das grandes corporações para São Paulo, pois fez-se necessário a promoção de novos serviços informacionais. Foi necessária, assim, uma mudança dos padrões de ocupação da cidade e novas ações para reestruturá-las. A empresa trouxe um ideal de ocupação para as empresas e atraiu investimentos no setor imobiliário através da promoção de modelos de edifícios que trariam vantagens competitivas às empresas.

A ação dessas empresas de consultoria buscou consolidar um mercado de edifícios de escritório de alto padrão, como as designações de “Inteligente” nos anos de 1990. Até esse período, com a estabilização da economia, ocorre nova expansão do mercado de edifícios para escritórios a partir da articulação do capital imobiliário com o capital financeiro, coordenada pelas empresas de consultoria imobiliária (dentre elas a CBRE), que pelas estratégias de marketing conseguiram cooptar os investidores.

Os fundos de pensão foram os maiores investidores, tornando-se os principais proprietários de grandes complexos imobiliários. Em apenas oito anos, entre 1990 e 1998, o total dos investimentos desses fundos no mercado imobiliário quadruplicou, passando de 2 para 8 bilhões de dólares (Bomfim, 2002). Os principais fundos de pensão que investiram na região sudoeste da cidade de São Paulo foram Funcef, Previ, Petros e Sistel.

Segundo dados da CBRE, esses grandes fundos de pensão foram responsáveis por grande parte dos projetos desenvolvidos na cidade, sendo os maiores propulsores do desenvolvimento imobiliário em São Paulo. A CB Richard Ellis faz o contato com as empresas, atraindo-as para a região fazendo o contrato de locação. Então, entram em contato com os fundos de pensão que investem nos edifícios (Nobre, 2000). Atualmente a ação dos fundos de pensão ficou mais restrita devido a mudança de legislação para os investimentos do setor, a fim de evitar especulações que pudessem ocasionar expansão irracional dos investimentos. Esse fato propiciou a entrada de novos investidores, principalmente pessoas físicas e capitais estrangeiros.

A atração dos novos investimentos é realizada mediante um conjunto de fatores que procuram marcar a singularidade: infraestruturas físicas e comunicacionais, regulação política e social, qualidade de vida, dentre outras. A cidade está dotada de modernas estruturas informacionais para atender aos interesses das grandes empresas localizadas no Brasil, principalmente no que toca às tecnologias de informação, prestação de serviços e análises prospectivas de mercado.

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO: A CONFORMAÇÃO DO ‘NOVO CENTRO DE NEGÓCIOS

Historicamente, São Paulo apresenta três núcleos que seriam sedes do poder econômico na cidade (Frugoli, 2000). Impulsionado pelo comércio cafeeiro, o centro da cidade (hoje Centro Antigo) foi abrigo do poder político econômico até meados dos anos 1960. Ali se concentraram-se as sedes das principais empresas, algumas indústrias e grandes bancos que tiveram um papel importante na organização do espaço da cidade. Cordeiro (1980), em um trabalho anterior a de Frugoli, assinalou, o deslocamento das sedes das empresas do Centro Antigo para a avenida Paulista nos anos de 1960 a 1970, quando São Paulo se consolida como metrópole nacional em função, principalmente, do seu poder industrial. Segundo a autora, a centralidade da

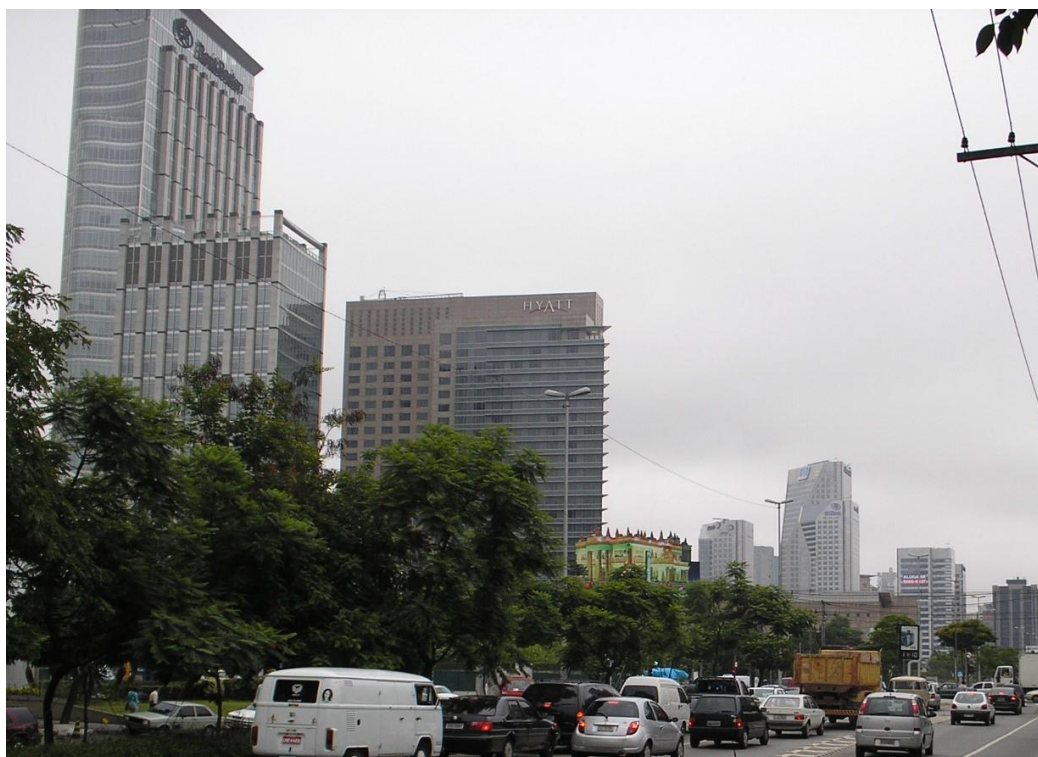
avenida Paulista vinha recebendo, em ritmo acelerado, as sedes de importantes corporações assumindo o papel de liderança em importância de decisão.

O Centro antigo perdeu em relevância para a avenida Paulista com a migração de diversas empresas para aquela região. A verticalização desta se fez com edifícios mais funcionais aos desejos das grandes empresas, tendo em vista o adensamento e a difícil circulação no Centro Antigo da cidade. A região Paulista fica marcada pela singularidade dos atores que produziram e dinamizaram o espaço após este período, verificado nas sedes de grandes financeiras e empresas nacionais e multinacionais, além das instituições não financeiras como as Federações da Indústria, Comércio e outras. Explicitavam-se, já nesse período, ações de corporativização do espaço na cidade de São Paulo.

Souza (1994) chama atenção para a valorização da terra urbana em direção ao setor sudoeste da cidade a partir do fim dos anos de 1970. O marco foi a construção do Centro Empresarial São Paulo, em 1977, localizado na avenida das Nações Unidas, marcando definitivamente o início da produção imobiliária para as corporações. A partir de então, a construtora Breatke e Collet construiu por volta de cinquenta edifícios de alto padrão para escritórios na avenida Luís Carlos Berrini, promovendo, assim, de acordo com Frugoli (2000), uma reestruturação monopolista.

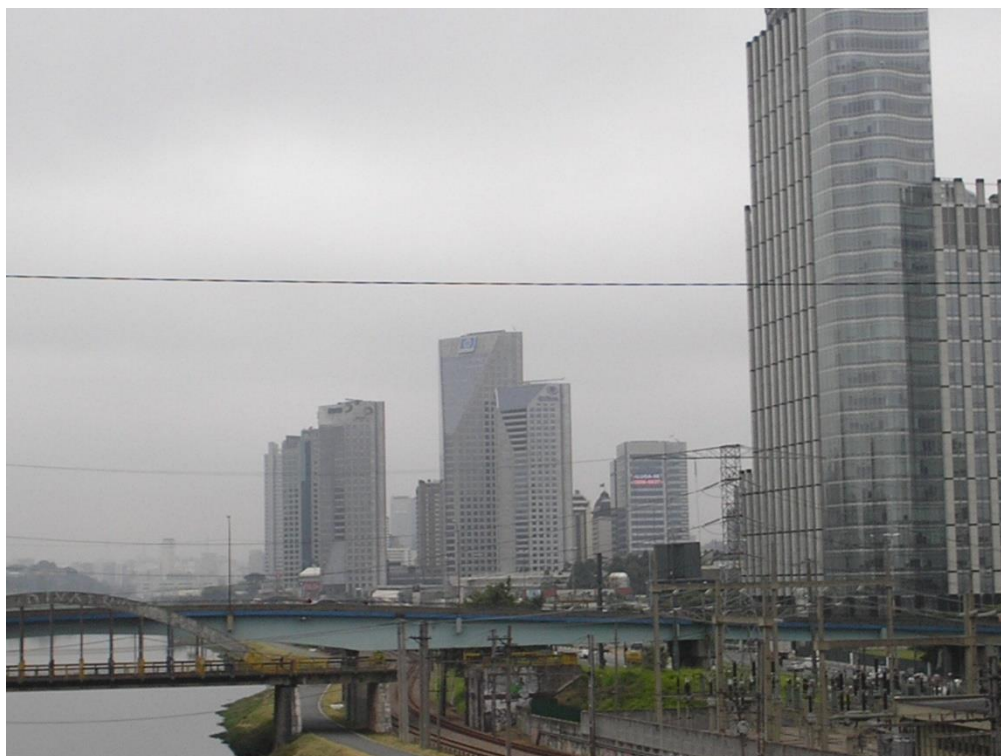
O período que se segue é chamado por Castillo e Silva (2001) como o da “produção imobiliária para as empresas”, fazendo alusão aos eixos viários envolvendo a avenida Faria Lima, avenida Luís Carlos Berrini e avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros). Segundo os autores, trata-se de uma área que passou a contar com sistemas técnicos especializados, “edifícios inteligentes”, redes telemáticas, sistema viário acessível aos aeroportos, grandes estacionamentos, dentre outros, que marcaram o adensamento do setor quaternário na cidade. Toda a infraestrutura é acompanhada e gerenciada por empresas de consultoria imobiliária que marcam um novo padrão de ocupação, tendo forte atuação nessa região a CB Richard Ellis. As figuras a seguir traz apresentam vistas parciais das avenidas das Nações Unidas e Luis Carlos Berrini no ano de 2005.

Figura 3 – Vista parcial da avenida Luis Carlos Berrini - 2005



Fonte: Autoria Própria

Figura 4 – Vista parcial da avenida das Nações Unidas - 2005



Fonte: Autoria Própria

Nos anos de 1980, a avenida Paulista é marcada por um contínuo desenvolvimento e o Centro passa por uma estabilização, destaca-se também o crescimento da Marginal Pinheiros e avenida Luís Carlos Berrini. Nos anos de 1990 a Paulista passa por uma estabilização do crescimento enquanto na Marginal nota-se um grande crescimento com a multiplicação dos megaempreendimentos e a expansão da avenida Faria Lima. Nos primeiros anos de 2000, a Paulista sofre forte queda de investimentos em decorrência da falta de área edificáveis e do alto valor dos terrenos frente a Marginal que mantém os padrões de crescimento dos anos 1990 (FIX, 2000; Frugoli, 2000; Carlos, 2001; Nobre, 2000; Silva, 2001).

Devido a uma maior exigência das empresas multinacionais por espaços de maior qualidade durante a década de 1990, os empreendimentos do setor incorporaram novas técnicas, fazendo com que os anos seguintes fossem marcados pela grande entrega de espaços considerados Classe A¹. Como resultado, observou-se uma incidência geral de 58% desses espaços no mercado de novos empreendimentos a partir do ano 2000, segundo a CBRE, o que representou um volume médio anual de 123.000 m² úteis. Já no ano de 2003 a incidência foi ainda maior, atingindo 74%.

Um setor que apresentou altas taxas de crescimento no mercado imobiliário foi o de edifícios voltados para as empresas de tecnologia da informação e comunicação (TIC). Na cidade de São Paulo se localizou, sobretudo, na região da Vila Olímpia (intermediações da Marginal Pinheiros) com ligações estratégicas às avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini, escritórios de alto padrão que atendiam suas demandas por tecnologia. Segundo Silva (2001), as empresas procuram essa região por necessitarem de um suporte de última geração em termos de infraestrutura informática e dependem também das empresas de publicidade, de firmas de consultoria, entre outras especialidades do quaternário presentes na região.

OS OBJETOS INFORMACIONAIS – “EDIFÍCIOS INTELIGENTES”

Para Santos (1997) os objetos do período atual se diferenciam dos anteriores, pois são capazes de nos apontar comportamentos, sendo, em si próprios, um sistema. O autor considera algumas características dos sistemas técnicos atuais, quais sejam, universalidade e auto expansão, vida sistêmica, concretude, conteúdo em informação e intencionalidade

São essas prerrogativas que definem os objetos informacionais desse trabalho. Nas palavras de Milton Santos

“os objetos são científicos devido a natureza da sua concepção, são técnicos por sua estrutura e técnico-científico, pois sua produção e funcionamento não se separam da ciência e da técnica. É informacional

¹ A classificação dos edifícios de escritórios é feita de maneira diversa entre as empresas. Algumas empresas têm classificações distintas para os imóveis do Brasil e do exterior, ressaltando as especificidades locais. A CB Richard Ellis classifica o mercado nacional e o internacional da mesma maneira: Edifícios “A”, “B” e “C”. Os edifícios de classe “A” devem ter 10 ou mais andares, construção de estrutura metálica (ou outra de alta qualidade), um acabamento externo de alta qualidade e aplicação de vidro. Propriedades situadas no distrito centro de negócios, ou em um notado submercado com localização reconhecida. Os edifícios de classe “B” são aqueles genericamente construídos entre os anos de 1980 e 1989 e os de classe “C” são aqueles que surgiram entre os anos de 1970 e 1979. A. Nobre, 2000.

pois produz um trabalho preciso e funciona a partir de uma informação precisa” (Santos, 1997, p. 215).

Nesse sentido, de acordo com Silva (2001), os “edifícios inteligentes” são sistemas de objetos técnico-informacionais que povoam, seletivamente, algumas metrópoles internacionais e permitem acelerar os fluxos inter e intra empresas. São, dessa maneira, os objetos técnicos que melhor viabilizam as ações quaternárias do atual período, podendo unificar em tempo real as empresas com suas matrizes ou clientes no exterior sendo, por conseguinte, os mais adequados às demandas de competitividade.

A expressão “edifício inteligente” surgiu nos Estados Unidos nos anos 1980 para designar aqueles objetos que utilizam a tecnologia para diminuir os custos operacionais, eliminar os desperdícios e criar uma infraestrutura adequada para aumentar a produtividade dos usuários. Também nos anos 80 apareceram os sistemas de automação de segurança e iluminação, coordenados entre si.

Atualmente existe uma nova geração de “edifícios inteligentes”, que possibilita integração e separação dos sistemas com auxílio de avançadas tecnologias computacionais e de telecomunicação. A característica mais importante desses sistemas é atingida quando dão suporte à uma grande base de dados, a custos reduzidos, capacidade de processar rapidamente uma vasta quantidade de informação. Outro fator imprescindível é a possibilidade de ser adaptado às novas tecnologias que vão surgindo (flexibilidade).

Deve-se, todavia, ter cautela com uso do termo “edifício inteligente”, por ser um termo de marketing sem muita substância desde que foi introduzido no mercado. A CBRE não utiliza o termo “edifício inteligente” e, questionado sobre a validade do termo e sobre a questão da tecnologia empregada nesses edifícios, o consultor da empresa Adriano Sartori fez a seguinte colocação:

“Tecnologia na verdade ela sempre muda, década a década. Hoje a cada 4 ou 5 anos a tecnologia muda. O que é mais importante para nós é um projeto. O projeto sim deve ser muito bem pensado. Por exemplo, esse andar não tem piso elevado, mas se eu quiser colocar eu posso porque o “pé direito” me possibilita isso. Se eu quiser reformar aquele prédio ali da esquina talvez eu possa fazer isso, colocar uma empresa grande para o Brasil todo. Ele tem características que me possibilitam isso, ele tem shafts² que permitem que eu passe tubos por todo o prédio para atender uma grande empresa. Entretanto se eu for fazer isso num prédio de “x” anos atrás eu não posso fazer, pois o prédio não foi pensado para ter shafts de passagem que eu possa passar tubos passando fibra óptica, eu não consigo fazer isso, o projeto não foi pensado para isso. Então mais do que tecnologia, a eficiência do projeto é mais importante. Agora, toda tecnologia tem que priorizar uma coisa: que é a redução do custo de ocupação de um condomínio e do ocupante. Ou seja, a tecnologia empregada ela não pode onerar o

² Muito presente em instalações prediais comerciais e residenciais os *shafts* são vãos entre lajes onde há a *passagem* de cabos elétricos, dados, tubulações e outros.

ocupante, ela deve ajudá-lo a permanecer no prédio por muitos e muitos anos.”³

Um dos aspectos mais importantes para compreender os sistemas dos “edifícios inteligentes”, diz respeito ao proprietário e usuários. Os edifícios devem dar a possibilidade da rápida adaptação tendo em vista que na maioria das vezes são ocupados por locatários. Esse é um dado novo do período. Essa condição aumenta a flexibilidade das ações das empresas que não ficam com o capital “engessado” e podem se transferir de um local para outro com maior facilidade.

“Elas alugam, as empresas têm interesse em alugar. Com exceção das empresas nacionais, uma ou outra que tem interesse em aquisição. Mas multinacionais quase todas em locação. Mas o que acontece é que ainda existe muitas empresas, até internacionais, que são proprietárias de imóveis, mas tendência é que essas empresas vendam esses edifícios e permaneçam como usuários, mas peguem esse dinheiro que está imobilizado e use nos seus negócios. Existem muitos fundos estruturados nos últimos anos no Brasil preparados para isso, ou seja, a empresa vende para esse fundo e permanece como locatária desse fundo por prazo determinado.”⁴

Os prédios considerados inteligentes possuem características singulares. Os mais emblemáticos da primeira década deste século na cidade de São Paulo possuem centro de convenção, salas de conferência, redes de fibra óptica para transmissão de dados e imagens em altíssima velocidade, sistema de telefonia digital, sistema de videoconferência via satélite, helipontos, catracas eletrônicas de segurança para controle de acesso, sistema de segurança contra incêndio, ar-condicionado central, dentre outros.

Há na cidade uma congruência na estrutura física e na localização dos edifícios que comporia a “família inteligente”. Esses objetos informacionais são localizados de forma que produzam os resultados que deles se esperam. Com relação a estrutura, Santos (1997) diz que nos objetos informacionais existe uma adequação entre a estrutura interna e a função a que ele se destina e que essa extrema adaptação torna possível sua ação planejada. Esse pressuposto é reconhecido na estrutura e nas ações que se destinam os “edifícios inteligentes”. Para Silva (2001), a implementação de objetos e ações informacionais hegemônicos valorizam o espaço geográfico, ocorrendo, para ela “uma renovação do conteúdo geográfico” dada a divisão internacional do trabalho fundada na informação. Nesse caso, São Paulo assume de fato um novo papel na formação socioespacial brasileira, a de metrópole informacional, dada as características das empresas e ações emanadas por ela a partir da cidade de São Paulo, suportadas pelos “edifícios inteligentes” e pelas empresas de consultoria, destacando-se nesse trabalho as ações de localização espacial e gestão através da CB Richard Ellis.

³ Entrevista concedida por Adriano Sartori para a autora no escritório da CBRE em São Paulo, 2011

⁴ Entrevista concedida por Adriano Sartori para a autora no escritório da CBRE em São Paulo, 2011

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das ações da consultoria imobiliária CB Richard Ellis e dos assim conhecidos “edifícios inteligentes”, nos permite apresentar dados que, nas palavras de Silva (2001), revelam a “contemporaneidade de São Paulo”. Os serviços oferecidos pela CBRE estão em plena consonância com a estruturação desses edifícios e com a inserção da cidade de nas formas hegemônicas da economia mundial. Compreende-se, dessa maneira, que a conformação do centro de negócios corporativos, faz parte de uma reestruturação que requer formas e ações conformativas: objetos informacionais apropriados (“edifícios inteligentes”) e consultoria imobiliária de alcance e padrões internacionais.

A vinda das grandes corporações para cidade de São Paulo, fez-se necessário a promoção de novos serviços. Assim, São Paulo viveria um período em que a sua economia política se modifica, ou seja, a maneira como ela se organiza, em face de uma produção e da entrada de novos atores na sua dinâmica, muda. Esses novos atores da vida urbana encontram outros lugares para se instalarem e dão novas formas à cidade. Nesse sentido, entende-se a criação do novo centro de negócios corporativos como um processo de socialização capitalista, criação de meios coletivos à disposição do processo produtivo através de infraestruturas de transporte e comunicação. Segundo Santos (1994), isso faz do Estado um motor de desigualdades, já que por esse meio, favorece a concentração e a marginalização.

A cidade se equipou de modernas estruturas informacionais para atender aos interesses das grandes empresas localizadas no Brasil, principalmente no que toca às tecnologias de informação, prestação de serviços e análises prospectivas de mercado. O estudo dos “edifícios inteligentes” mostrou que a maior vantagem para as empresas com relação aos “edifícios comuns” é a flexibilidade por ele dada aos ocupantes. Essa é uma questão chave no entendimento dos lugares e de como a globalização traz consequências ao espaço e a economia do cotidiano: a questão da locação como um fator de flexibilidade torna as empresas menos comprometidas com o lugar, a partir do momento que sua saída pode se dar sem maiores problemas. São novas relações e estruturas reconhecidas na cidade de São Paulo que atestam, mais uma vez, o novo período vivenciado por ela e o novo lugar que ela ocupa na divisão internacional do trabalho. A cidade se fragmenta e se corporativiza, ainda mais, para responder aos anseios de uma economia hegemônica e aos interesses do grande capital.

REFERÊNCIAS

Do autor, 2012.

BONFIN, V. B. NOBRE, E. A. N. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90: políticas de exclusão e inclusão social. In: **Revista Pós**, nº11. São Paulo.2002

CASTILLO, R. SILVA, A. M. B. Dinâmicas atuais da metrópole paulista: a promoção imobiliária para as empresas. In: **Boletim de geografia**, ano 19. São Paulo.2001

CARLOS, A. F. A. **Espaço-Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. Ed. Contexto. São Paulo. 2001

CORDEIRO, H. K. **O centro da Metrópole Paulista: expansão recente.** Tese de doutorado, FFLCH – USP. São Paulo. 1980

FIX, M. . **Parceiros da exclusão, duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Águas Espraiadas.** Ed Boi Tempo, São Paulo. 2001

FRUGOLI, H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole.** Edusp, São Paulo.2000

NOBRE, E. A. C. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do rio Pinheiros.** Tese de doutorado, FAU – USP. São Paulo. 2000

OLIVEIRA, D. P. R. **Manual de Consultoria Empresarial: conceitos, metodologias e práticas.** Ed. Atlas 2º ed. São Paulo. 1999

SANTOS, M. **Da totalidade ao lugar.** Ed. Edusp, São Paulo. 2004

_____, M. **A Natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção.** Ed. Hucitec. São Paulo. 1997

_____, M. **A urbanização brasileira.** Ed. Hucitec, São Paulo. 1996

_____, M. **Por uma economia política da cidade.** Ed. Hucitec, São Paulo. 1994

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

SOUZA, M A.. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** Ed Hucitec. São Paulo.1994

TOMELIN, M. **O quaternário: o seu espaço e poder.** Ed. UNB. Brasília. 1988