

AVENIDA ENG. LUIS CARLOS BERRINI: A PRODUÇÃO DO "MODERNO"

Sávio Augusto de Freitas Miele*

RESUMO:

Atualmente, a metrópole de São Paulo está inserida num movimento de passagem de uma economia industrial para uma economia terciária moderna, que é revelado, em parte, pelo movimento de expansão do centro econômico financeiro e de serviços da metrópole a partir do centro de São Paulo em direção ao sudoeste/sul da cidade. Neste contexto, analisamos um fragmento da metrópole de São Paulo, a avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, capaz de revelar elementos para a compreensão do processo de reprodução do espaço urbano em São Paulo no momento atual e o entendimento da cidade moderna mundializada.

PALAVRAS-CHAVE:

metrópole, espaço, reprodução, urbano, totalidade

ABSTRACT:

At present, São Paulo metropolis is moving from an industrial economy to a modern third economy, which is revealed, by the economic and financial center expansion from downtown of São Paulo in direction to southwest/south area of the city. In this context, we analyse a fragment of São Paulo metropolis, Eng. Luiz Carlos Berrini avenue, which reveals elements for our comprehension of urban space reproduction process in São Paulo and the understanding of the global cities.

KEY WORDS:

metropolis, space, reproduction, urban, totality.

A Geografia e a Temática em foco: apontamentos iniciais

Qual seria a particularidade da Geografia em relação às outras ciências sociais? Sem adentrar profundamente na discussão de qual seria ou é o objeto de estudo da Geografia, pensamos ser importante apontar essa particularidade de uma ciência social que é a Geografia, mesmo

já tendo compreendido que as ciências parcelares não dão conta de entender a realidade por elas mesmas. Acreditamos que a Geografia estuda os processos sociais e a sociedade por meio de sua espacialização, uma vez que, é a sociedade que produz um espaço e se realiza nele enquanto tal. Consequentemente, estudar o espaço significa compreender o movimento social

*Mestrando do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo. E-mail: saviom@usp.br

que produz e reproduz tanto a sociedade como um todo quanto o próprio espaço. Segundo o filósofo Henri Lefebvre¹, as relações sociais se realizam concretamente enquanto relações espaciais, o que nos aponta que, o homem social no decorrer de seu tempo histórico se relaciona com o outro produzindo materialmente um espaço e se produzindo como ser social.

O espaço mental, dos matemáticos, da lógica, revela a dimensão abstrata que o espaço possui, mas também este mesmo espaço possui uma dimensão concreta/social produzida pelo homem no processo de seu desenvolvimento. Logo, entendemos o espaço como geográfico pelo fato de nós geógrafos o analisarmos concretamente e, nesta dimensão, aparecer como produto social.

Entender o espaço como produto/objeto e não como sujeito, é entender que este é produzido socialmente por meio do trabalho humano que lhe reserva e lhe dá valor. O homem produz a si próprio produzindo o espaço. Desta forma, afirma Carlos², o espaço nos aparece como condição, meio e produto para realização do processo de reprodução geral da sociedade.

Destarte, estamos lidando com a noção de produção e reprodução. A noção de produção extrapola a simples produção de mercadorias, diz respeito à produção de ideologias, valores, costumes, do espaço e até do próprio homem. A noção de reprodução diz respeito a um processo com uma escala maior que reproduz as produções já existentes, porém contém dentro de si novas produções. Daí, ser considerada como uma categoria de análise totalizante. É nesse sentido que as noções de reprodução e totalidade são basilares ao desenvolvimento de nosso estudo.

Ainda não podemos avançar se não considerarmos o modo de produção capitalista, que no movimento de seu desenvolvimento produz relações sociais

contraditórias. É sob a égide do capitalismo que a produção do espaço se dá de modo desigual e contraditório, no qual ele aparece como produto e condição para a acumulação. Não perdendo, assim, a potencialidade de ser produto e condição para a reprodução da vida³.

Pensar no processo de produção e reprodução espacial nos coloca diante de um entendimento de cidade e metrópole como produções de espaços frutos das relações sociais conflituosas que no espaço se travam, se instauram e se concretizam. É por isso que caminharemos na discussão a respeito da produção/reprodução do espaço urbano.

A metrópole (e por que não a realidade) nos aparece como uma forma caótica em processo de transformação, prenhe de um conteúdo revelador de processos contraditórios que sustentam a forma. Porém, não podemos nos deter ao aparente caos e nem somente às formas, pois, ao mesmo tempo em que revelam processos, elas também escondem outros vários. O processo de metropolização traz, em diferentes níveis da realidade social, uma lógica e transformações que se materializam no espaço urbano produzindo novas formas e acrescentando novos conteúdos às cidades, ao passo que há uma transformação da prática socioespacial.

Acreditamos que as transformações mais profundas vividas pelas cidades no modo de produção capitalista foram fruto do "processo de adequação das cidades ao ritmo, sentido e necessidades do desenvolvimento urbano-industrial."⁴ Porém, no momento atual, em que, segundo Lefebvre deixamos de viver a sociedade industrial e passamos a viver a sociedade urbana em constante processo de constituição⁵, esse processo de "adequação"⁶ aparece como um movimento de passagem de uma economia industrial para uma economia terciária moderna que

exige um desenvolvimento urbano voltado para a produção de espaços que permitam a realização dos serviços contemporâneos. Há que se considerar que esse processo não é somente uma progressão ou evolução, mas um processo que possui um movimento contraditório, marcado por rupturas, continuidades e descontinuidades. É que possui uma materialidade concreta ganhando existência na vida cotidiana.

Assim, podemos entender a afirmação de Seabra quando expõe que a metrópole é a síntese contraditória da cidade⁷. Essa afirmação nos possibilita entender que os processos sociais que se dão desigualmente e contraditoriamente no espaço da cidade formam uma unidade dialética capaz de produzir e reproduzir relações sociais, que se desenrolam num determinado tempo histórico, inerentes à reprodução do modo capitalista, à produção do espaço urbano e ao processo de metropolização. Sendo assim, a metrópole não se sobrepõe à cidade, é a cidade, em seu constante processo de reprodução, que ganha um novo sentido dentro do processo de reprodução geral da sociedade. Nessa perspectiva de entendimento, também estamos vivendo um processo da construção de um novo homem, de um novo sujeito e de um novo entendimento sobre o mundo.

A metrópole não significa, apenas, a densa aglomeração de pessoas, a cidade grande, o *locus* da força produtiva. A metrópole também se caracteriza, justamente, por seu intenso dinamismo urbano, revelando processos em constituição capazes de nos permitir entender em perspectiva as tendências e o movimento da sociedade urbana no mundo moderno. É na metrópole que as coisas estão acontecendo, é o lugar onde se

concentra a alta tecnologia, a ciência, as técnicas, os mais novos padrões da vida urbana capitalista. É o lugar de onde é possível elencar elementos para a construção de um entendimento das tensões sociais, dos processos contraditórios intrínsecos ao capitalismo. É a partir dela, e nela, que podemos compreender o urbano que está em processo de construção como tendência mundial. Enfim, procuramos entender a metrópole que se desenha neste início de século com a concepção de que a cidade é um lugar em constante movimento. No modo de produção capitalista o espaço é produzido a fim de se criar espaços para a reprodução do capital. Assim, o espaço passa a ser (re)produzido conforme uma lógica racionalizante e as estratégias são inúmeras para que esta lógica torne-se uma prática social. Nesse processo, o tempo nos aparece cada vez mais efêmero e fluido como decorrência da lógica produtivista inerente à acumulação do capital.

Atualmente, a metrópole está inserida num processo de coordenação e gestão do capital frente ao desenvolvimento financeiro monopolista do capitalismo em sua fase atual. Podemos lançar mão de uma questão: no momento em que o mundo vive o processo de globalização/mundialização, as grandes metrópoles tornam-se mundiais?

É neste contexto que podemos tecer algumas considerações a respeito da Av. Eng. Luiz Carlos Berrini⁸ e Marginal do Rio Pinheiros. Como entender a alta concentração de inúmeros edifícios de escritórios na região? Qual é o sentido daquele processo que se materializa no espaço? Qual o significado das imponentes torres? Para quem são construídas e como é o seu funcionamento?

É evidente que essas indagações não foram integralmente respondidas, e, nem foi o objetivo deste trabalho esgotar as possibilidades analíticas da produção e reprodução (desigual e contraditória) de um fragmento da metrópole. O que buscamos foi apontar um sentido possível desse processo prenhe de conflitos e tensões.

A busca desse sentido nos faz refletir sobre o momento atual por que passa a urbanização da metrópole de São Paulo e o conteúdo deste processo, que a partir do momento em que deixa de ser induzido pela industrialização e passa a ser o indutor das práticas do homem⁹, torna-se um processo revelador da própria vida do homem na cidade como produtor de seu espaço e de sua existência material e concreta. Em última análise, o processo de urbanização pode revelar, no plano espacial, as estratégias de reprodução do espaço, do capital e da vida na cidade. A complexização do processo de (re)produção do espaço urbano nos revela novos processos e atores sociais que surgem no constante movimento de reprodução espacial. Neste contexto, o processo de urbanização da metrópole paulista parece se concretizar ao passo que ganha novas formas e novos conteúdos relacionados ao capitalismo contemporâneo, que se caracteriza com uma flexibilização do processo produtivo industrial que extrapola os limites da fábrica e vai *pari i passu* com o setor financeiro da economia (mesmo que a relação entre o setor industrial e financeiro revele contradições), e atinge o setor de comércio, de serviços, a vida cotidiana, portanto atingindo toda a cidade.

I- Av. Berrini e um sentido possível ao processo¹⁰

A análise geográfica sempre nos coloca diante da necessidade de refletir a produção do espaço. É nesse sentido que procuramos entender, em nossa pesquisa, um fragmento do eixo econômico-financeiro e de serviços da cidade de São Paulo que se expande na direção da região sul. Trata-se de uma região dinâmica, onde se instala o setor terciário moderno da economia, na qual há, na década de 90, uma proliferação e concentração de inúmeros edifícios para escritórios e empreendimentos hoteleiros.

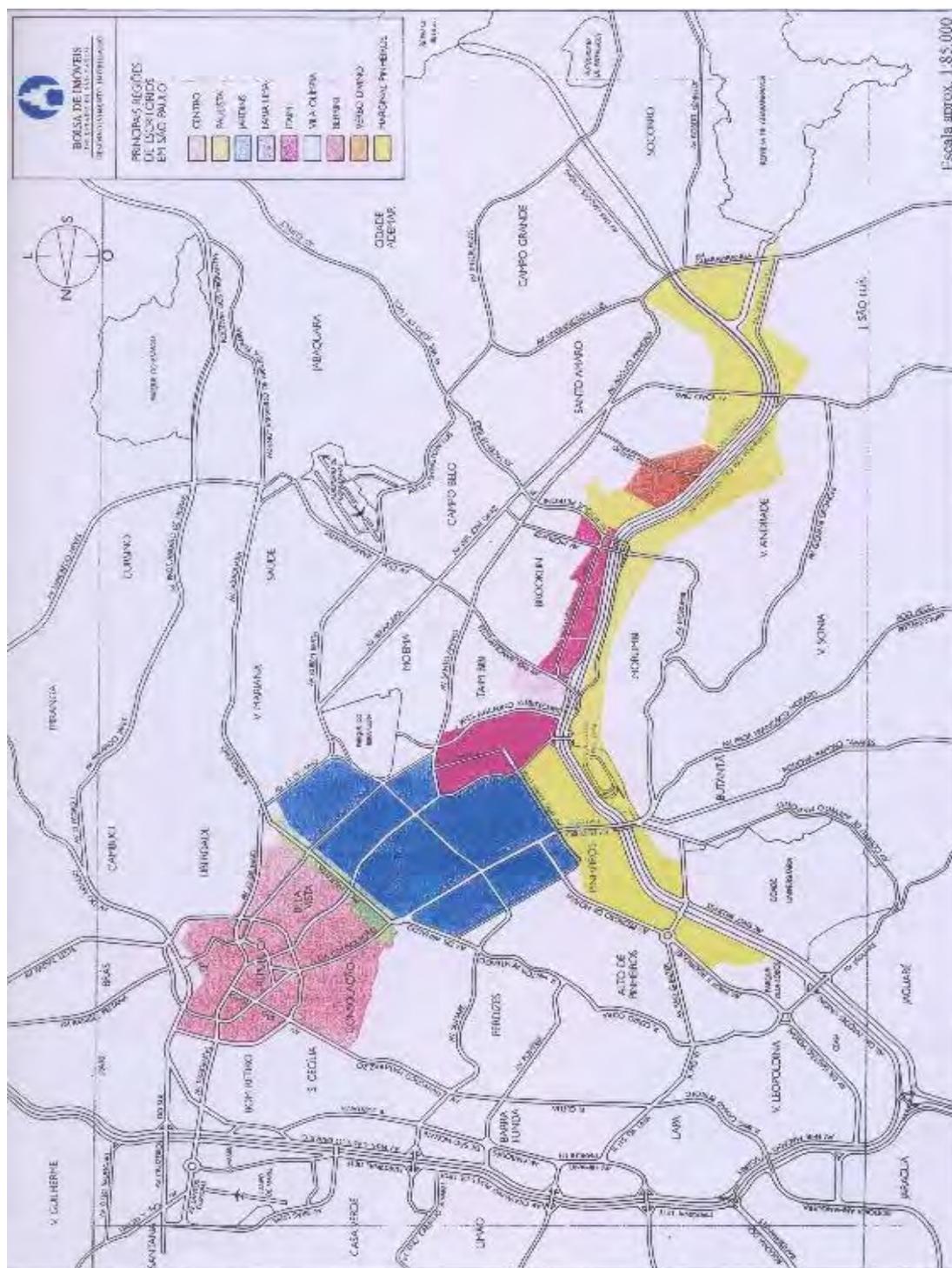
Vivemos hoje, na metrópole de São

Paulo, transformações velozes percebidas diretamente no plano da paisagem urbana. A forma da cidade está em constante processo de mudança e esse fenômeno intenso atinge e ganha concretude na vida cotidiana, transformando radicalmente a prática socioespacial. Esse processo de transformação do espaço urbano vem ocorrendo de forma fecunda nesta região de expansão do centro da metrópole.

Se, através da paisagem urbana, podemos identificar essas transformações na morfologia da cidade, no sentido da construção de um espaço voltado às novas atividades, partimos da idéia de que a metrópole, no seu constante movimento de reprodução espacial, "adequa-se" às necessidades impostas pelo momento atual do desenvolvimento do capitalismo, o que nos aponta a constituição da cidade moderna mundializada.

Partindo-se da hipótese de que a área de estudo caracteriza-se como uma nova centralidade na metrópole, é possível entender a região como um "centro de negócios" idealizado e construído para a instalação do setor terciário da economia no contexto de passagem de uma economia industrial para uma economia terciária moderna. É frente ao contexto de transformações econômicas, sociais e políticas, marcadas por novas relações entre Estado-espaço, que estudamos e entendemos a região da Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros como um fragmento da metrópole capaz de nos possibilitar compreender São Paulo neste início de século, dado o seu dinamismo e importância no processo de urbanização recente por que passa a cidade.

A Av. Berrini aparece neste contexto do processo de urbanização da cidade de São Paulo na década de 70 quando lá se materializam as estratégias de valorização do espaço urbano das empresas Bratke-Collet S/C Ltda, Braco S/C Ltda e F. Collet S/C Ltda, as quais se uniram para a realização do que Fujimoto chamou de "produção monopolista do espaço" (FUJIMOTO, 1994). Foram essas três empresas responsáveis pelo aparecimento dos primeiros prédios na



In: Ana Fani A. Carlos, "Espaço-tempo na vida cotidiana na metrópole. Tese de Livre Docência, FFLCH/USP

região com uma arquitetura diferenciada da dos edifícios da avenida Paulista, que na época já se configurava espacialmente como o centro financeiro do país.

Para Fujimoto, a "produção monopolista do espaço urbano" possui dois elementos fundamentais inseridos num contexto econômico e espacial específico: o da desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo. O primeiro elemento apontado pelo Autor foi que as empresas envolvidas omitiram dos proprietários a informação sobre futuras valorizações de suas propriedades, que ocorreriam por meio de intervenções do poder público, sendo elas: a ligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Av. Berrini e a construção da Avenida do Córrego Água Espreada, além da presença da Marginal do Rio Pinheiros que vinha mostrando uma importância cada vez maior. Essa omissão da redefinição dos preços do solo urbano na região, condicionada pelas futuras obras viárias que seriam realizadas pelo Estado, foi utilizada para a incorporação de vários terrenos de uma só vez. "... a assinatura dos contratos de venda dos imóveis era efetuada no próprio edifício sede da Bratke-Collet, no mesmo dia e hora, com todos os proprietários, os quais eram levados cada qual para uma sala isolada, com o objetivo de não haver o contato entre os mesmos, evitando-se que tomassem conhecimento dos objetivos da empresa"(FUJIMOTO, 1994, p.57). Objetivos que foram alcançados e que eram adquirir, num espaço de tempo menor possível, uma quantidade de terrenos (no caso foram 30) que viabilizasse a construção de edifícios para escritórios e que tornasse possível a realização de um estoque de terras, adquiridas pelo preço do mercado residencial. É nesse momento que um segundo elemento fundamental surge, revelando, por completo, a estratégia das empresas. Foram construídos "vários edifícios ao mesmo tempo em pontos estratégicos da avenida (começo, meio e fim), de forma que os interstícios dos mesmos não ficaram fora da valorização, dificultando a entrada de outros capitalistas na concorrência pelo mesmo

espaço"(FUJIMOTO, 1994, p.66). É nesse momento que garantem para seu empreendimento uma valorização futura e imediata. "Ao omitir a valorização potencial futura utilizam-se [as empresas] de um mecanismo de monopólio: o monopólio da informação para monopolizar grandes extensões de terra..."(FUJIMOTO, 1994, p.58).¹¹

Sendo assim, foi através de um processo de constituição de monopólio sobre a terra urbana que as empresas aqui em questão realizaram seu projeto imobiliário para criar em São Paulo um novo pólo de escritórios. Para Fujimoto, no caso da Berrini, tratou-se "de um espaço poduzido pelo capital imobiliário, na lógica da acumulação capitalista, através da apropriação do valor criado na terra a partir da criação de um uso possível..." (FUJIMOTO, 1994, p.63) e "...da apropriação de uma valorização que ela própria gerou a partir da mudança radical do uso do solo residencial que predominava na área"(FUJIMOTO, 1994, p.119).

As estratégias de valorização da região possuem uma potência transformadora no processo de reprodução espacial na cidade de São Paulo. Essa "produção monopolista do espaço" tem como característica própria a imposição de uma ruptura histórica na reprodução espacial da cidade. E é nesse sentido de imposição que a produção do espaço na Av. Berrini, do nosso ponto de vista, não vem da história, da história da cidade. Como muitos já afirmaram, ela "nasce"¹², "brota"¹³ como se fosse fruto de um processo natural de desenvolvimento da cidade e se constituísse como uma outra cidade. Ao mesmo tempo em que a constituição da Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros são frutos de uma estratégia, de uma planificação racional e, assim, justaposta/imposta à reprodução da vida e da cidade, ela faz parte do movimento da reprodução das relações de produção no momento do capitalismo atual.

A avenida se constitui como um fragmento do eixo empresarial da metrópole, configurando-se, num primeiro momento, como

o outro extremo do eixo de expansão, que traz consigo uma possibilidade de desenvolvimento em direção ao sul da cidade. A Av. Berrini aparece como lugar possível para a construção e concentração de edifícios num momento em que imperava a escassez do solo urbano no centro da cidade, e o preço do m² estava muito alto na Av. Paulista, o que inviabilizava o projeto dos arquitetos Carlos Bratke e seu irmão Roberto Bratke de construir prédios voltados ao mercado de escritórios. Daí a busca das empresas em questão por terrenos baratos, zonas de bom sistema viário, fácil acesso, possibilidade de expansão, proximidade dos bairros residenciais da cidade, ausência de grandes construções na redondeza. Isso mostra a aposta em uma valorização imediata e futura.

Esse processo de construção-concentração de edifícios de escritórios, ligados ao que Carlos (2001) chama de raridade do espaço, se realiza, estrategicamente, em uma área onde o espaço era abundante. Não no sentido de que não havia nada construído ali, mas a região se caracterizava, naquele momento, como um local de fácil incorporação de terrenos pelos seus baixos preços, pois localizam-se em áreas de várzea do rio Pinheiros. Estamos diante do fato de que o “adensamento da área construída nas áreas centrais da metrópole leva o capital a migrar de uma região para outra em busca de terrenos passíveis de incorporação com lucro”(CARLOS, 2001, p.90).

O que ocorre é que, no modo de produção capitalista, o capital necessita estar no processo de circulação, ou seja, estar participando da cadeia produtiva. Ao nos referirmos a edifícios de escritórios, estamos frente a um grande investimento de capital imobilizado no solo urbano, do qual não se sabe com precisão o tempo de retorno do investimento, além de que o capital é necessariamente circulante. Por isso o setor da construção, ligado aos produtos mais modernos, procura, com toda intensidade, incorporar áreas a partir das quais o processo de construção não cesse, o tempo de rotação de capital seja o

menor possível e a rentabilidade imediata seja garantida. É claro que estamos entendendo esse processo num contexto em que as transformações da economia e a reestruturação dos setores produtivos levam à dinamização máxima dos circuitos econômicos.

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

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

Neste processo de expansão do centro e da centralidade, tal região aparece como **produto** da raridade do espaço que vem ocorrendo nas áreas centrais e também **condição** deste, pois após o desenvolvimento e a consolidação da região Berrini/Marginal, o

desenvolvimento do capitalismo contemporâneo na cidade de São Paulo encontra-se novamente frente a um processo de raridade do espaço. Para ser solucionada esta contradição no processo de produção espacial, a Operação Urbana Faria Lima foi realizada, criando uma ligação entre a região da antiga Av. Faria Lima com a região da Av. Berrini, abrindo caminho para a consolidação dos bairros Itaim e Vila Olímpia como centro de escritórios e acabando com o "vazio" existente no eixo de expansão da atividade terciária na metrópole. O que também provoca uma valorização nos imóveis da própria região da Berrini, haja visto que esta obra era esperada pelas empresas criadoras do "Centro Berrini" nos anos 70.

Como podemos observar, a região da Av. Berrini surge na cidade como um lugar destinado aos serviços terciários por meio de um projeto estratégico que favorece, num primeiro momento, estritamente o grupo que viabilizou seu aparecimento, por se tratar de um processo monopolista, como vimos anteriormente. Desta forma, o monopólio se realiza também na valorização, pois só as empresas envolvidas se beneficiaram. Esse é o primeiro momento da produção do espaço na Av. Berrini, ou seja, quando só a Bratke-Collet constrói os edifícios. Entretanto, o final dos anos 80 e início dos anos 90 marcam o começo de um novo momento do processo de ocupação da avenida, em que teve início, na região, a construção de novos empreendimentos imobiliários, ou seja, houve a entrada de outros capitalistas do mercado imobiliário e da construção civil na área, concorrendo entre si e com poder econômico e político de concorrer com a Bratke-Collet, visando obter vantagens de valorização criadas por esta última. Segundo Fujimoto, em 1987, do total de 24 edifícios, 22 haviam sido construídos pela empresa Bratke-Collet e apenas dois por outras empresas, o que revela uma absoluta supremacia desta empresa no mercado imobiliário de edifícios de escritórios nesta região. Por outro lado, no mesmo ano, dos 11 edifícios em construção, existiam 6 que estavam sendo construídos por outras

empresas (FUJIMOTO, 1994, pp.108-109).

Esse segundo momento da produção do espaço na Av. Berrini é discutido por Frúgoli Jr. no contexto de seu trabalho que discute a centralidade na cidade de São Paulo (FRÚGOLI Jr., 2000). Este trabalho trata da existência de três nós centrais - o centro, a Av. Paulista e a região Av. Berrini / Marginal do Rio Pinheiros com suas particularidades qualitativamente distintas - na construção da centralidade paulistana moderna no contexto do processo de mundialização; "abordando a realidade social recente desses centros, encontraremos contextos qualitativamente diversos, não só porque em diferentes situações de prestígio, poder, valorização imobiliária etc., como em termos de forma de organização dos interesses empresariais em cada um desses locais, sem falar da produção de espaços públicos também qualitativamente distintos" (FRÚGOLI Jr., 2000, p.42).

Com relação à Av. Berrini, o Autor remonta à discussão realizada por Fujimoto para iniciar a discussão dos processos que envolvem esta avenida, agora com o surgimento de novas empresas, novos arquitetos e a expansão cada vez mais para o sul do processo de construção de edifícios de escritórios, dando maior destaque à empresa Richard Ellis e para a construtora Birmann. Para este Autor, tanto a Berrini quanto a Marginal do Rio Pinheiros (com maior ênfase nesta última) aparecem como "um tipo de desenvolvimento marcado por outras especificidades, regido por grupos e empresas de considerável poder econômico...", ou seja, trata-se da "produção monopolista do espaço" por parte da Bratke-Collet, que teve uma potência transformadora indiscutível na produção do espaço da metrópole, e a chegada de novas empresas como a própria Richard Ellis¹⁴, que possui um *know-how* no mercado imobiliário internacional, trazendo para a região aqui em questão edifícios maiores e mais modernos (do ponto de vista da tecnologia empregada no funcionamento de tais edifícios) do que os da Berrini. Ainda segundo Frúgoli Jr., os empreendimentos mais recentes lançados na

Av. Nações Unidas (tanto a porção mais ao sul em direção à Verbo Divino em Santo Amaro quanto a porção paralela à própria Av. Berrini) levaram vantagem em termos concorrenciais com relação aos edifícios localizados na Av. Berrini, os quais passaram a instalar empresas menores (como consultorias, internet, propaganda e marketing...), profissionais liberais, deixando de sediar parte das grandes corporações multinacionais. Frúgoli Jr., também aponta o ano de 1987 como um possível marco para o fim do monopólio da Bratke-Collet. Afirma que em 1987, houve a inauguração do edifício *Centro Administrativo Philips* (hoje prédio em que se encontra também a Nestlé), que não era do arquiteto Carlos Bratke; em 1990 foi inaugurado o edifício *Terra Brasilis* dos arquitetos Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi, o que marca o início de uma diversificação na autoria de projetos (FRÚGOLI Jr., 2000, p.185), tais como o edifício *World Trade Center* (incluindo o shopping D&D e o hotel Gran Meliá) e as duas torres (oeste e norte) do *Centro Empresarial Nações Unidas* de Giancarlo Gasperini e Roberto Aflalo e o próprio *Plaza Centenário* (Robocop) de Carlos Bratke. Esses edifícios trazem para a região da Av. Berrini uma ocupação relativamente mais dinâmica: novos projetos para edifícios, outras empresas do setor imobiliário, um número maior de sedes de multinacionais, aumento do número de funcionários e conseqüentemente um aumento das atividades de comércio.

É importante destacar que o trabalho de Frúgoli Jr. nos traz a idéia da “...criação de uma nova centralidade com base em mecanismos de mercado e suas práticas e conceitos derivados – flexibilidade, atendimento ao cliente, prestação de serviço –, o que se conecta por sua vez a uma ação ‘independente’ quanto ao poder público” (FRÚGOLI Jr., 2000, p.181), revelando em sua análise um outro momento marcado por disputas e diferenças, sobretudo na lógica do mercado imobiliário. Também se faz necessário destacar que as três regiões pesquisadas por Frúgoli Jr. localiza-se no eixo de expansão econômico, financeiro e de serviços da metrópole, o que nos aponta a potencialidade da análise de fragmentos da

metrópole na busca de compreendê-la em sua totalidade, ou ao menos apontar elementos que restituam a sua totalidade. Num certo sentido, Frúgoli Jr. traz considerações importantes “quanto à lógica imobiliária que vem levando ao desenvolvimento da região da Marginal do Rio Pinheiros e à fuga de empresas de outras regiões, além das perspectivas futuras de um novo ciclo de desenvolvimento do setor terciário moderno na cidade, ligado a uma provável fase do mercado, conectada mais amplamente ao processo de globalização” (FRÚGOLI Jr., p.196), buscando, assim, construir um entendimento da centralidade dessas diferentes áreas por meio de projetos de cada uma e suas conseqüências para a metrópole como um todo.

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

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

respectivas relações, os quais nos levam a um entendimento da realidade.

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

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

I.I- O papel do Estado no contexto da produção do espaço na Av. Berrini

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

Do ponto de vista administrativo da cidade (de alçada da prefeitura do município), portanto no plano do político, as estratégias da Bratke-Collet materializaram-se na região da Av. Berrini por conta das futuras obras públicas que

seriam realizadas e também pelo zoneamento da área escolhida pela empresa. O zoneamento é a expressão formal do gerenciamento do espaço urbano pelo Estado, que age por meio de políticas públicas urbanas para tornar o espaço da cidade mais funcional, tornando-o mais racional. No plano espacial, o zoneamento é a compartimentação do solo urbano no sentido de determinar o seu uso. Na Av. Berrini, o zoneamento¹⁵ já permitia a construção em altura, mesmo sendo uma área majoritariamente residencial, pois é, em sua maior parte, Z3, zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média. Parte da região também possui zona de uso 2, que permite uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa e encontrava-se próxima às zonas de uso 6, predominantemente de uso industrial. É interessante observar que os terrenos nas zonas de uso 3 permitem um rendimento 4 vezes maior aos das zonas de uso 2, o que favoreceu a empresa, porque não houve necessidade de mudança do zoneamento, evitando, assim, uma negociação direta com o Estado. É nesse sentido, que Carlos Bratke afirmou que nunca foi procurado por nenhum órgão público para saber quais eram os seus planos [na região].¹⁶

No caso específico do processo aqui em questão, o Estado surge com ações definidas quando realiza obras viárias de grandes proporções¹⁷, como a Operação Urbana Água Espreada, a Operação Urbana Faria Lima (obras que já estavam sendo esperadas desde a década de 70), a construção dos túneis Ayrton Senna, Tribunal de Justiça, Jânio Quadros e Sebastião Camargo (ambos sob o rio Pinheiros), com o discurso de melhoria do tráfego viário na cidade.

Um outro momento importante, em que o Estado aparece de forma crucial, é o processo de desocupação da área ocupada pela favela Jardim Edith, no ano de 1995, como parte da Operação Urbana Água Espreada (hoje Av. Jornalista Roberto Marinho). No trabalho de Fix (2001), podemos entender como a iniciativa privada e o Estado (no caso a prefeitura)

convergem seus interesses para a realização de um projeto que, relativamente ao Estado, aparece como uma obra viária necessária, e, para o grupo de empresários da região da Berrini, como uma possibilidade de valorização de seus empreendimentos já construídos e uma valorização futura que ocorreria na área. Isso traria mais investimentos e empresas para a região, através da remoção da favela. O grupo de empresários tinha como principais articuladores Roberto Bratke da Bratke-Collet, O World Trade Center, incluindo o Shopping D&D e o Hotel Meliá, a Biesp (Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo), Luís Eduardo Pinto Lima do Unibanco, Alcides Santos Diniz, representando a ASD Empreendimentos e o Centro Empresarial Nações Unidas. (FRÚGOLI Jr., 2000, p.206). Esse *poll* de empresários, nos dizeres de Frúgoli Jr., criaram a “Associação de Promoção Habitacional”, que, com a legitimidade da prefeitura, segundo Mariana Fix, seria responsável por construir no Jardim Educandário (nas imediações da Rodovia Raposo Tavares) um conjunto habitacional, onde parte das famílias removidas da região iriam morar caso assumissem um financiamento. Outros mecanismos também foram usados pela prefeitura para “convencer” os moradores a deixarem a área, como o pagamento de passagens para que moradores migrantes voltassem para a terra natal ou oferecer pagamento de quantias superiores às estipuladas legalmente para a remoção.

Sendo assim, observamos que os grupos privados da região constituem **alianças** políticas com o Estado em favor de seus interesses. Estamos, aqui, diante da dominação do espaço mediada pelo Estado, num processo em que o espaço torna-se estratégico como possibilidade de reprodução do capital (plano da acumulação ampliada); como possibilidade de manutenção das relações sociais capitalistas; como possibilidade de manutenção das estratégias do Estado (gestão política do espaço), que só se realizam enquanto relações sociais que se concretizam no espaço, impondo uma prática social reveladora de processos contraditórios. Ou seja, é necessário compreender que o

espaço está inserido nas relações de produção capitalistas, como força produtiva capaz de realizar a acumulação de capital por meio de sua produção. Nesse sentido, vivemos um momento em que, cada vez mais, a primazia do econômico, típica do modo de produção capitalista, é sustentada pelo Estado, enquanto mantenedor do laço social.

Desta forma, entendemos que o processo de produção do espaço na região de estudo ocorre através de uma articulação entre o Estado e grupos privados, que, pela mediação do mercado imobiliário, se unem para a realização no espaço do poder econômico e da dominação política. É neste movimento que percebemos que o setor imobiliário torna-se fundamental para a acumulação. E, nesta direção, aparece o entendimento da cidade moderna como lugar da realização do capital e de sua acumulação.

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

II- A produção do “moderno”

Nossas questões à respeito da construção-concentração-funcionamento dos edifícios voltados ao mercado de escritórios surgem, num primeiro momento, da observação da paisagem urbana que se materializa em todo o eixo de expansão, especificamente em sua região mais nova, onde percebemos uma intensa transformação da morfologia da cidade e onde é instaurado um aparato moderno de alta tecnologia. A partir daí, trilhamos caminhos

para o desvendamento deste processo e alcançar seu conteúdo.

Procurar conhecer essa produção nos levou à realização de trabalhos de campo, nos quais visitamos diversos edifícios de escritórios, suas administradoras de condomínio, na busca de alcançar um sentido para o que víamos.

Os edifícios de escritórios são construídos com a finalidade de instalar empresas ligadas ao setor moderno da economia. Esses edifícios são construídos por construtoras e incorporadoras contratadas, por exemplo, por fundos de pensão¹⁸, que vêem nesse tipo de negócio possibilidade de aumentar seus rendimentos para o pagamento de aposentadoria privada a seus contribuintes (na verdade, como possibilidade de realização de seu capital). Prontos os edifícios, as salas e os conjuntos são vendidos aos “especuladores imobiliários” e demais interessados em comprar salas e alugá-las para empresas. As empresas alugam salas, conjuntos, andares inteiros, e, às vezes, mais de um andar, podendo chegar a ocupar todo um edifício.

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

Como são esses edifícios? São todos edifícios com ar-condicionado central, controle de segurança interna computadorizada, piso elevado removível, utilizam-se cada vez mais de novas técnicas para construção das fachadas e estruturas, as quais tendem a ser mais econômicas e de menor tempo de instalação, estacionamentos amplos. Os andares, em sua maioria, são formados por dois conjuntos flexíveis que possibilita que vários tipos de empresas possam se instalar ou mudar em pouco espaço de tempo. Os elevadores são de alta tecnologia, o que possibilita tranquilo e rápido acesso, com controle de velocidade, a todos andares do edifício. Os maiores edifícios

possuem, nos acessos aos elevadores, catracas eletrônicas que identificam quem é o funcionário, em qual empresa trabalha, a hora de entrada e saída. Os visitantes também recebem crachás com tarja magnética, e as horas de entrada e saída também são arquivadas nos computadores do prédio. Além do que, alguns prédios possuem helipontos.

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

A automação predial aparece neste processo como **tecnologia** aliada à **informação** para que, nos edifícios de escritórios onde se localizam grandes conglomerados corporativos, as atividades desenvolvidas alcancem os resultados mais eficazes possíveis e que isso ocorra seguindo três premissas básicas: conforto, segurança e economia (esta última premissa é colocada no mercado imobiliário como uma preocupação com a escassez dos recursos naturais e o meio ambiente. Assim, toda uma tecnologia é desenvolvida e implementada na busca de um gerenciamento eficaz do consumo desses recursos, neste caso a água e a energia elétrica). Esse sistema de automação predial, “trata-se, de maneira geral, de processos automáticos de supervisão e controle dos diversos sistemas prediais e serviços de forma integrada, tendo como suporte o computador” (LEITE, 1997).

Para Leite, as principais funções das instalações automatizadas são: “A) **sistema de gestão**, o qual abrange as funções de telesupervisão, controle de iluminação/quadros

elétricos, hidráulica e condicionamento ambiental, o que proporciona a manutenção das instalações e serviços; contabilidade dos gastos relacionados com a propriedade ou aluguel; análise do funcionamento dos diferentes sistemas e suas avarias. B) **segurança**, que se realiza por meio de telebloqueio, vídeo-observação, detecção de incêndio (e sua extinção) e problemas de falha na energia. C) **controle de energia**, que se faz com o ajuste automático dos equipamentos de iluminação e condicionamento ambiental em função do controle da demanda de energia, controle de fator de potência e suplementação com energia proveniente de outra fonte, que não a concessionária – por exemplo: termo-acumulação. D) **adicionais**, sendo eles: controle de estacionamento, controle do suprimento de água potável e até resposta a abalos sísmicos”(LEITE, 1997, p.33).

Um exemplo dado pela Autora é o do sistema de ar-condicionado controlado automaticamente, que tem como função manter o ambiente em uma temperatura considerada ideal, pré-estabelecida, que promova o conforto e a comodidade de quem trabalha nos escritórios do edifício. Os sensores detectam a variação de temperatura nesse ambiente e transmite esse dado a um computador central. Essa informação é avaliada através de *softwares* específicos, é transformada em comando de atuação, que é transmitido ao local de origem. Pretende-se, com isso, manter o sistema ligado apenas o tempo necessário para que o ambiente se mantenha na temperatura pré-estabelecida, conseguindo-se, assim, um gasto mínimo de energia elétrica (LEITE, 1997, p.30). É também neste contexto, que são instalados os vidros laminados reflexivos e vidros duplos, que além de proteger das radiações diretas, filtra a luz natural difusa para o interior do edifício, auxiliando, também, uma entrada mínima de carga térmica para o interior do edifício.

Para que o edifício funcione de maneira a atender da melhor forma possível seus condôminos e visitantes, são contratadas as administradoras de condomínio (Topázio, Miguel

Coatti, Itambé, Hynes, Tishman Speyer, Jones Lang La Salle, por exemplo), que têm a função de contratar empresas que prestam serviços terceirizados de estacionamento, limpeza e segurança, otimizando, assim, os custos do condomínio, pois o edifício deve ser entendido como uma empresa, afirma o gerente de condomínio de um dos edifícios visitados. Com relação aos estacionamentos, é interessante ressaltar sua importância do ponto de vista da construção de tais prédios, os quais podem aparecer como fonte de negócios e de estratégia de venda, desde que sejam organizados para o aproveitamento total dos espaços, tenham medidas de segurança numa articulação entre funcionários e aparato tecnológico, controle de acesso, conforto e comodidade, espaço para rápida entrada e saída de caminhões, além da contratação de empresas especializadas em vallet parking e gerenciamento de estacionamentos.

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

Hoje, essas empresas tornaram-se imperativas do ponto de vista da organização do trabalho e da oferta de serviços em edifícios comerciais modernos. Desta forma, cada empresa tenta se diferenciar da outra com relação aos seus serviços, pois são também consideradas atrativos positivos para as empresas no momento da escolha do edifício se instalarem, o que leva as administradoras de condomínios a se preocuparem, a todo momento, com a revisão de seus “conceitos e práticas”. Do ponto de vista do mercado, seus

serviços precisam estar alicerçados em segurança, comodidade e, principalmente, preço. O setor de administração predial movimenta hoje cerca de R\$ 8 bilhões ao ano no Brasil, com um destaque maior para a cidade de São Paulo.¹⁹

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

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

Um fato interessante a ser ressaltado é que as empresas administradoras de condomínio contratam funcionários com formação técnica e superior, com alto grau de qualificação para trabalhar nos edifícios. É perceptível uma mudança do perfil do funcionário desses prédios. O zelador deixa de ser reconhecido por esta designação e passa a ser

chamado de gerente ou coordenador de condomínio. Não é raro encontrarmos um grande número de recepcionistas bilingües para o atendimento à estrangeiros. Isto porque, a expansão do mercado imobiliário para edifícios corporativos de alto padrão provoca uma reorientação e profissionalização das empresas administradoras.

Então, conclui-se que existe todo um ramo de mercado voltado a esse tipo de atividade na metrópole. Muito mais que a criação de um mercado para empresas de administração de condomínios, esse "boom" de edifícios de escritórios cria um ramo comercial de móveis para escritórios totalmente diferenciado, de serviços de automação predial de última geração, de decoração e paisagismos que acompanham a forma "high-tech" desses edifícios. Isso pode ser observado quando da finalização das obras do **edifício do Bank Boston** na Avenida Chucri Zaidan (continuidade da Av. Berrini) no ano de 2002. Na época em que a construção foi terminada, a revista "Facility – Arquitetura e Engenharia" **lançou uma edição especial (n 25)** sobre o referido edifício, explicando as suas qualidades tecnológicas de infra-estrutura, decoração, paisagismo e conforto para o trabalho. O que podemos perceber é que a construção destes grandes empreendimentos imobiliários dinamiza todo um setor econômico que se volta para atender o segmento do mercado de construção, funcionamento e decoração de edifícios para escritórios. Neste número da revista, foram destacadas as empresas fornecedoras de tudo o que o prédio possui depois de estar pronto, desde as grandes estruturas da construção e dos sistemas hidráulicos e de energia elétrica, passando pelos diferentes revestimentos de pisos, pelas características das cadeiras e poltronas até os tipos de árvores frutíferas utilizadas nos jardins do prédio, como uma forma de divulgar o que foi construído e o que de "bom existe ali", ao mesmo tempo que divulga as empresas, fornecedores e lojas que atendem este setor da economia.

Com relação a esses edifícios de escritórios, podemos entender que no processo

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

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

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

Um edifício deste porte, de modo geral possui: fachada em granito ou revestimento metálico nas colunas de concreto, cortinas de vidros laminados reflexivos; paisagismo integrado; sistema de TV interno e controle de acesso e presença; piso elevado removível com espaço livre abaixo dele para instalar, substituir

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

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

A título de exemplos, especificamos abaixo dois tipos de escritórios: o primeiro mais simples, mais antigo, que se encaixaria no padrão “B” ou “C”, e o segundo se encaixaria no padrão AA. O primeiro edifício possui 15 andares, mais 3 de cobertura, 4 conjuntos por andar com 170m² cada (o que nos indica uma lage, de aproximadamente, 500m²), 4 elevadores, o estacionamento é do condomínio (com uma parte térrea e outra subterrânea), limpeza e segurança são terceirizadas, estão instaladas, lá, 22 empresas (que não foi nos oferecido seus nomes), trabalham no edifício

cerca de 1.200 pessoas, ocorrem em média 600 visitas/dia, e o número de funcionários é 13. Não há heliponto, a construtora foi a Bratke-Collet e o edifício possui 18 anos. O segundo edifício possui 25 andares (todos locados e tendo como locadores fundos de pensão), possui 10 elevadores, estacionamento terceirizado com 4 subsolos, limpeza e segurança também terceirizadas, em torno de 1.500 pessoas trabalham nas empresas instaladas no prédio, por volta de 1.000 pessoas trabalham no *shopping center* que existe no subsolo do prédio, ocorrem em média mais de 1.000 visitas/dia. Não foi nos dado a quantidade de empresas que lá estão instaladas, mas, em sua maioria, são multinacionais como Disney, Star Media, Blumberg. O edifício dispõe de serviço bilingüe, possui heliponto, tem sete anos e foi construído pela construtora OAS.

Novos edifícios de padrão tipo AA foram construídos na região nos últimos 2 anos. O *Edifício Bank Boston*, inaugurado em 2002, abriga em sua totalidade setores do próprio banco em um prédio totalmente, automatizado. O *Edifício VIVO*, inaugurado em 2003, também possui alta tecnologia em automação predial. A novidade que este edifício traz para o mercado é o sistema *tilt-up*. "O processo foi concebido em estrutura de concreto pré-moldado tipo *tilt-up*, no próprio canteiro de obras, evitando transtornos com transporte e prazos das fábricas de pré-moldados convencionais... No sistema convencional, faz-se toda a estrutura de pilar de viga para se construir a lage, usando-a, posteriormente, como suporte para o outro pavimento. Já com o uso do *tilt-up*, esses painéis de fachada têm função estrutural, o que elimina **os pilares periféricos...**"¹⁰ É interessante observar o uso do próprio canteiro de obras para montar a parede de alvenaria, indicando a busca por uma maior flexibilidade, rapidez, pois, segundo a mesma reportagem, existe uma economia de seis meses na obra.

Ainda em construção, podemos destacar o novo empreendimento da Bratke-Collet – *Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo* – que possuirá um centro de convenções

e teatro para 200 pessoas. Outros dois empreendimentos de padrão tipo AA que estão sendo construídos são o *Edifício Plaza I* e o *Edifício Unibanco Berrini*.

Diante de todo esse processo, há que se ressaltar as diversas estratégias fundamentais para que a reprodução das relações capitalistas de produção se perpetue. Milton Santos, em "Por uma economia política da cidade", escreve que a análise de uma cidade supõe "que os fatores estratégicos sejam levados em conta, o que permite identificar melhor o lugar real que tem cada agente ou grupo de agentes, cada ação ou grupo de ações, no processo de desenvolvimento urbano, a cada momento da história" (SANTOS, 1994). Neste sentido, já discutimos anteriormente as estratégias utilizadas pela empresa Bratke Collet para o surgimento de um pólo dinâmico na cidade de São Paulo. Porém, o mercado imobiliário para edifícios de escritórios, o setor financeiro e o Estado devem estar contidos na análise, pois são hoje decisivos na produção do espaço na cidade de São Paulo.

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

II.I- Novas estratégias de produção do espaço: a mediação do mercado imobiliário

Para iniciar esta discussão, faz-se necessário apontar a estratégia da empresa Braco S/C Ltda, que foi a empresa criada como incorporadora de capitais para a realização do projeto das empresas. A tática utilizada por essa empresa, no começo de sua atuação, se aproxima dos fundos imobiliários de investimento. “Na primeira etapa, a Braco estabelecia com um único agente ou com um grupo desses um contato através do qual ela ficava com o compromisso de entregar o edifício construído em um certo período, retornando para esse agente ou grupo 25% da área total construída em troca do capital investido na compra do terreno. Na segunda etapa, a Braco, com outros capitalistas, negociava os 75% restantes do edifício”(FUJIMOTO, 1994, p.59). De cada incorporação, eram vendidas cotas, que, posteriormente, eram revertidas aos investidores na forma de aluguéis. “Saíamos de pastinha na mão, visitando os amigos e convencendo-os a aplicarem o dinheiro no nosso projeto. Falamos com mais de 200 pessoas e tomei muito chá de cadeira até que conseguimos construir o primeiro prédio comercial”.²¹

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

Outra tática são os chamados **Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)**. Os Fundos de Investimento Imobiliários, entendidos aqui como possibilidade de realização estratégica para a reprodução do capital, são, do ponto de vista dos empreendedores imobiliários e investidores desse mercado, uma modalidade de investimento que combina a **solidez** do mercado imobiliário com a **agilidade e liquidez** do mercado financeiro. Traz a **mobilidade** das transações financeiras ao investimento imobiliário. Estes fundos funcionam nos moldes dos *“Real Estate Investment Trust”* americanos. Este fundos são objeto de nossa pesquisa atual e ainda faz-se necessária uma investigação mais aprofundada sobre o tema.

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

Além da mobilidade, o momento em que vivemos exige flexibilidade. Harvey (1992) já nos apontou, em seu livro *“Condição Pós-Moderna”*, a passagem do fordismo para o regime de acumulação flexível no processo industrial nos anos 70. Esse movimento de passagem nos revela um momento através do qual podemos perceber as continuidades e descontinuidades, as contradições que se deslocam e que surgem e o que aparece como tendência. Como já afirmamos anteriormente, vivemos uma passagem de economia industrial para uma economia terciária moderna que também exige flexibilidade - uma tendência que vem se realizando pela mediação do mercado imobiliário com as empresas especializadas em alugar escritórios altamente equipados para outras empresas. Essas empresas se caracterizam por ocuparem um espaço em grandes prédios em diferentes centros de negócios e equipar espaços de tamanhos variados (podem ser um

ou mais andares desses edifícios) com divisórias para a montagem de várias salas, com móveis sofisticados para escritórios, linhas telefônicas com acesso rápido à internet, secretárias, salas de convenções, lanchonetes, serviços de transporte, refeição, estética, tradução para diversos idiomas. Enfim, oferecem todos os tipos de serviços para seus locatários, que podem utilizar o espaço por algumas horas ou por meses. Esse tipo de serviço é muito utilizado por empresas que possuem executivos que se deslocam intensamente entre cidades para realização de reuniões, palestras, e que necessitam de escritórios em todos esses lugares. Esses ambientes são, também, montados e desmontados, facilmente, de acordo com a necessidade do cliente.

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

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

Os *flats* já oferecem dois tipos de serviços. Neles é possível hospedar-se por um

certo tempo ou residir nos apartamentos. A diária em um flat varia de R\$ 200,00 a R\$ 250,00 e o aluguel de um apartamento está em torno de R\$ 1.200,00 por mês.²²

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

Os apartamentos que são utilizados para estadia (diárias tipo hotel) encontram-se num *poll*, ou seja, são administrados por empresas que se destinam a administrar e controlar os serviços de locação, divulgação, revisão, manutenção, decoração. Além desses serviços, tais empresas administradoras contratam os serviços terceirizados de segurança, limpeza e zeladoria de empresas especializadas. Participando destes grupos, os investidores passam a ter uma receita mensal variável, porém garantida, pois o rendimento é sempre dividido pelos proprietários participantes do *poll*, mesmo se alguns apartamentos ficaram, por um período, desocupados. Para os investidores, este sistema de administração do apartamento tipo *flat* significa uma diminuição dos riscos de perdas com desocupação ou de inadimplência.

III- Do sentido do processo ao sentido da cidade

Para ver uma cidade não basta estar de olhos abertos.

É preciso antes de mais nada deixar de lado todas as coisas que impedem vê-la, todas as idéias recebidas, as imagens pré-constituídas que continuam

a atravancar o campo visivo e a capacidade de compreender.

Ítalo Calvino, Os Deuses da Cidade

O que podemos observar é que estamos

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

Pensar a respeito da espacialização é colocar-nos diante de um processo que ocorre materialmente no espaço, retomando assim a produção social deste espaço e o que ela significa. É nos colocarmos diante da divisão socioespacial e técnica do trabalho num contexto em que está ocorrendo uma transformação nos moldes de acumulação capitalista. O que provoca transformações no processo de constituição do espaço urbano. Esses novos moldes de acumulação nos coloca diante de desafios para pensar a respeito de um espaço cada vez mais modificado, que caminha na direção de atender à especialização das funções, do mercado e da própria divisão socioespacial do trabalho. Num primeiro momento, refletir sobre a espacialização nos coloca diante da localização espacial e, posteriormente, do conteúdo do processo. Desta forma, “...a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares...”(CARLOS, 1994, pp. 86-87). Porém, ao pensarmos nas atividades que

estão em questão – atividades modernas do terceiro setor da economia –, elas têm que ocorrer num determinado lugar da cidade, o que requer um outro espaço para a acumulação (CARLOS, 2001). Por isso, afirmarmos que existe uma espacialização da especialização: é o escritório que sai da planta da fábrica e vai para os grandes edifícios, é diminuição do chão de fábrica, é a especialização da divisão socioespacial e técnica do trabalho (ganhando novos contornos) e do conhecimento. É a adequação, produção e especialização de espaços da cidade para o desenvolvimento do capitalismo moderno. Estamos frente à importância estratégica que o espaço possui nos dias atuais. Em sua obra “A Re-produção das relações de produção”, Lefebvre, discutindo as contradições resolvidas e não resolvidas no movimento de desenvolvimento do modo de produção capitalista, afirma que o capitalismo conseguiu atenuar, sem resolver, suas contradições internas, o que possibilitou a superação de suas crises e o seu crescimento no século XX. Seguindo este raciocínio, o autor se coloca a questão de como o capitalismo se desenvolve superando essas crises, e sua resposta é: “ocupando o espaço, produzindo um espaço” (LEFEBVRE, 1973, p.21).

Todo esse processo posto em discussão neste trabalho nos aponta o entendimento de que a reprodução do capital industrial não é mais a principal fonte da valorização do capital e sim a reprodução do capital financeiro. Diante desse fato, o espaço da cidade de São Paulo (especialmente o da expansão do eixo) vem se tornando mercadoria para a realização de super-lucros do capital financeiro, no sentido da construção de um espaço mundializado. Entendemos que a produção e reprodução do espaço urbano na região sudoeste/sul de São Paulo se faz em direção à construção de uma cidade capitalista mundializada e conectada às redes de fluxos e de informações globais. No limite último, ela se constrói como uma cidade moderna com seus centros de escritórios, centros de lazer, entretenimento e cultura, os quais trazem para a metrópole uma nova morfologia urbana, uma nova prática

socioespacial e uma nova relação espaço-tempo. A cidade passa ser permeada por novas estratégias e pelo planejamento racional. A urbanidade, que vem se constituindo na cidade mundial, é cada vez mais marcada por um elemento definidor que é a mundialidade. A metrópole de São Paulo vem afirmando sua primazia como centro de poder e gestão do capital industrial e financeiro, além de possuir toda uma gama de atividades relacionadas ao terceiro setor da economia. A maior parte destes serviços se baseia em uma rede de comunicação e informação caracterizada como fluxos imateriais, atividades imateriais que produzem idéias, aconselhamentos, pareceres... Enfim, um conjunto de atividades que se utiliza de conhecimento para finalidade práticas.

Estamos diante de uma contradição entre o que Lefebvre chama de ordem próxima e ordem distante. Para o autor "a contradição torna-se mais precisa quando a ordem longínqua, a ordem das relações sociais, das relações de produção à escala global e, portanto, da sua reprodução, invade brutalmente as relações próximas (a vizinhança, a natureza da cidade, da região, das comunidades locais, etc.)" (LEFEBVRE, 1973, p.19).

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

III.I- Últimas notas sobre a produção do moderno

A idéia de "moderno" surge em nosso

trabalho a partir da forma arquitetônica dos edifícios para escritórios que vêm sendo construídos na metrópole, especialmente na região aqui em questão. A idéia de "moderno"²³ surge como aquilo que aparece em oposição ao "antigo", como o novo, a novidade, que, com o desenvolvimento da pesquisa, ganhou uma dimensão para além da paisagem e da forma arquitetônica arrojada desses prédios, revelando o movimento do processo de produção e reprodução do espaço da metrópole baseado numa nova economia. Uma economia que, para realizar-se, produz um espaço especializado, novo, o qual até então não era uma exigência fundamental do capitalismo contemporâneo.

O "moderno", que se referia às imponentes torres de vidros e metais em seus recortes mais variados, estende-se para abarcar e discutir as novas tecnologias da construção civil, a automação predial, os novos requisitos para instalação de empresas nacionais e multinacionais na metrópole, as novas relações de trabalho com o desenvolvimento, em parte, de sua terceirização, a financeirização da economia e as diferentes alianças entre os grupos sociais produtores da cidade, destacando, aqui, as alianças entre o poder público (o Estado) e a iniciativa privada. Desta forma, entendemos a produção do "moderno" como fruto de relações sociais que envolvem a produção de novos espaços da cidade (no contexto de passagem de uma economia industrial para uma economia terciária), toda a especialização da técnica e do trabalho e o desenvolvimento do mercado imobiliário como possibilidade de reprodução e acumulação de capital na metrópole de nossos tempos. Acrescentando ainda, o aparecimento de novos ramos de mercado, como consultorias, decoração, paisagismo e empresas especializadas em novas tecnologias de automação predial e administração de condomínios, que, no momento atual, aparecem como indispensáveis do ponto de vista da realização/acumulação de capital.

Porém, neste debate, é importante a

discussão das contradições que emergem no seio dos significantes do que veio/vem a ser e a viver o “moderno” e a modernidade e as contradições que surgem no plano da instauração da modernidade e do “moderno” num país como Brasil.

Segundo Lefebvre (1969, p.197), a significação do que vem a ser o “moderno” mudou ao longo do tempo. Desta forma, um ponto de partida para se pensar a modernidade seria o renascimento, momento em que o homem, provido da razão, lança-se num percurso de pensar sobre si e de agir sobre esse autocomhecimento, processo que se estende até os nossos dias. O Iluminismo europeu do século XVIII, como fé na razão, no progresso da ciência, é um marco decisivo neste percurso, e ainda é o momento da história de onde surgem idéias que procuram compreender as mudanças e transformações que vivemos até hoje.

O século XIX surge como um momento de questionamento de um mundo impregnado pelo seu contrário – Marx pensando o mundo moderno politicamente. O poeta Baudelaire escrevendo sobre a Paris das profundas e velozes transformações, a efemeridade, a transitoriedade, a mudança, e, em contraposição, encontrava-se o eterno e o imutável. Benjamin, em “Paris, Capital do século XIX”, escrevia sobre as transformações ocorridas na cidade de Paris e as obras, dirigidas pelo Barão de Haussmann, que a tornavam uma cidade moderna.

A era moderna aparecia como um desmantelamento da ordem “tradicional”, e ser significava ser um novo começo permanente – “tudo o que é sólido desmancha no ar”: idéia de Marx utilizada por Berman em seu livro sobre a “aventura da modernidade”. Essa aventura como um momento de poder, alegria, crescimento, transformação de si e do mundo; e, ao mesmo tempo, uma ameaça de perda e destruição de tudo o que temos, sabemos e somos. Enfim, uma época marcada pelo mal-estar – “o mal-estar da modernidade” -, pela

angústia, solidão, o belo, a ordem, pelo progresso, a modernização, por uma liberdade com segurança. Uma época marcada pelos seus contrários.

O que podemos observar é que se trata de um momento no qual a experiência da vida é, a todo momento, questionada, posta em desacordo, ao mesmo tempo inserida numa racionalidade que aparece como fruto do período Iluminista. “A modernidade só o é quando pode ser ao mesmo tempo o moderno e a consciência crítica do moderno; o moderno situado, objeto de consciência e ponderação”(MARTINS, 2000, p.18). Nesse sentido, a modernidade envolve o ser moderno e a crítica desta situação.

Com relação ao Brasil e às contradições referentes à instauração da modernidade e do moderno neste país, pensamos que as idéias de Martins são esclarecedoras e abrem possibilidades para retomarmos a discussão do moderno na região aqui em questão. No primeiro capítulo de “A Sociabilidade do Homem Simples”, intitulado “As hesitações do moderno e as contradições da modernidade no Brasil”, Martins constrói a idéia de modernidade anômala, em que há uma confusão entre a modernidade e os signos do moderno, fazendo com que a modernidade apareça restringida aos signos e objetos, como expressão do ver e não do ser, do viver, do acontecer. Daí a sua incompletude e sua anomalia. “A modernidade não está apenas nem principalmente na coleção dos signos do moderno que atravessam de diferentes modos a vida de todos nós. Modernidade é a realidade social e cultural produzida pela consciência da transitoriedade”(MARTINS, 2000, p.19). Entretanto, segundo este Autor, a modernidade no Brasil não se realiza efetivamente como nos países desenvolvidos, porque carrega um tradicionalismo que a nega. Tal anomalia “está no fato de que se trata de uma modernidade sem crítica, sem consciência da sua transitoriedade, de que tudo é moda e passageiro. É modernidade, mas sua constituição e difusão se enreda em referenciais

do tradicionalismo sem se tornar conservadorismo. Porque também desse lado estamos em face do inconcluso, do insuficiente, do posticho”(MARTINS, 2000, p.54).

É nesse sentido que entendemos os edifícios da Av. Berrini e a construção deste “centro de negócios” como o “moderno”, como os signos e objetos que representam o “moderno” no espaço da cidade. Porém, nesta discussão sobre o “moderno” e a modernidade, partimos do plano da forma arquitetônica dos edifícios e da paisagem urbana formada por eles, e não da razão, da racionalidade embutidos nos ideais Iluministas. Na verdade, acreditamos que aqui a questão se desloca do moderno para o pós-moderno. Ao partirmos dos signos, dos objetos, do plano da forma arquitetônica dos edifícios aqui em questão, entramos num debate que ainda não tem fim: vivemos a modernidade ou a pós-modernidade?; vivemos um período moderno ou pós-moderno? Para alguns autores, vivemos um momento em que já houve uma ruptura explícita entre a era da modernidade e o início da era pós-moderna. Desta forma, a modernidade teria se firmado e se definido de forma clara. Porém, para outros autores, como para Rouanet, alguns elementos postos como pós-modernos, da pós-modernidade, seriam uma intensificação de características já presentes na modernidade. Então, para este autor, a concepção de modernidade é, nesse sentido, mais ampla do que aquela delineada pelos pós-modernistas, a ponto de, inclusive, englobá-los em sua dinâmica (HAESBAERT, 2002, pp.37-38).

Em entrevista à revista “Construção Metálica”, Carlos Bratke afirma que, na Av. Berrini, “a idéia era construir edifícios de escritórios sem a interferência dos clientes, ou seja, deixar a arquitetura fluir normalmente”.²⁴ Com esta afirmação de fluidez, Bratke remete-se a uma liberdade e à sensibilidade, o que para muitos que defendem o pós-modernismo seria a fonte primeira da vida e do conhecimento humano.

Entretanto, ao pensarmos aqui na “arquitetura futurista” (especificamente em sua forma) ou em uma arquitetura dos “edifícios contemporâneos, inteligentes”, como prefere Bratke²⁵, estamos diante do debate entre modernistas e pós-modernistas. “Os pós-modernistas trouxeram à tona ... a contestação dos pressupostos de uma modernidade pretensamente racional / cientificista e universalizante ... colocando em xeque a própria legitimidade da razão como fundamento ou como única via para o conhecimento e a transformação do mundo”(HAESBAERT, 2002, p.52). E, nesse sentido, a “arquitetura futurista”, apareceria como a liberdade de criação, marcada por uma imprevisibilidade, revelando um certo desenraizamento, e, cada obra, cada construção, surgiria como um acontecimento da arquitetura, livre e autônomo, com os quais certos grupos deixam sua imagem na cidade.

Contudo, ainda não abandonamos de vez a idéia de “moderno”, pois essa discussão é incorporada / ensinada ao imaginário popular, no plano ideológico da modernização e do progresso, como o “moderno”, e, no imaginário coletivo, ser moderno é estar de acordo com seu tempo, sua época.

Notas

¹ Anotações do curso de Geografia Urbana I, ministrado pela Prof^a Dr^a Ana Fani Alessandri Carlos no segundo semestre de 1999.

² Anotações do curso de Geografia Urbana I, ministrado pela Prof^a Dr^a Ana Fani Alessandri Carlos no segundo semestre de 1999.

³ Idéia presente em dois trabalhos de Ana Fani Alessandri Carlos: “A (Re)Produção do Espaço Urbano: o caso de Cotia”-tese de doutoramento (1987), DG-USP e em “Espaço-Tempo na Vida

Cotidiana da Metrópole”-tese de livre-docência (2000), DG-USP.

⁴ Odette Carvalho de Lima Seabra, “Urbanização e Fragmentação: apontamentos para estudo do bairro e da memória urbana”, in: “Urbanização e Cidades: Perspectivas Geográficas”, Maria E. B. Sposito (org.). Presidente Prudente, Editora da Unesp e GAsPERR, 2001.

⁵ Henri Lefebvre, “La ciudad y lo urbano”, in: “Espacio y Política.

- ⁶ Do ponto de vista do capital (dos capitalistas, de alguns planejadores urbanos e urbanistas) esses processos parecem como naturais e necessários para o desenvolvimento da sociedade. É como se entendessemos que o processo se dá de forma linear.
- ⁷ Anotação das aulas de Geografia Urbana II, ministradas pela Prof^a Dr^a Odette Seabra no segundo semestre 2001 e, entendida aqui não no sentido da abolição da cidade, mas na direção de que o conceito de cidade percorre toda história, e que nesse processo há uma mudança de qualidade do conceito.
- ⁸ A partir deste ponto do trabalho passamos a escrever somente Av. Berrini quando nos referirmos à Av. Eng. Luiz Carlos Berrini.
- ⁹ Processo analisado por Henri Lefebvre no Capítulo I da obra “O direito à cidade”.
- ¹⁰ Nos referimos aqui ao processo de (re)produção do espaço na Av. Berrini e Marginal do Rio Pinheiros que caminha em direção de alcançar objetivos de classe aliados ao Estado, que refletidos na cidade transformam seu sentido.
- ¹¹ Citação de uma contribuição verbal da Prof^a Arlete Moysés Rodrigues ao autor.
- ¹² Referência a uma matéria da Revista *Veja São Paulo* de 13/09/1995 com o título de “Nasce outra Cidade”.
- ¹³ Referência a uma matéria do jornal *Folha de São Paulo* de 08/02/1987 com o título de “Uma Paulista surge na zona sul de São Paulo”.
- ¹⁴ A empresa Richard Ellis possui posição importante no setor imobiliário com US\$ 1,8 bilhão em faturamento anual; US\$ 90 bilhões em transações de venda e leasing; 41.000 relatórios de avaliação e aconselhamento imobiliário com valor total em torno de US\$ 414 bilhões; US\$ 65 milhões de m² em gerenciamento de portfólios; US\$ 32 bilhões em transações no mercado de capitais e US\$ 13 bilhões em administração de ativos. Dados divulgados pela própria empresa no jornal *Folha de São Paulo* de 12 de agosto de 2003.
- ¹⁵ A classificação das áreas de zoneamento foi retirada de documentos da prefeitura de São Paulo contidos nos anexos da dissertação de mestrado de Nelson Akio Fujimoto, op.cit.
- ¹⁶ Entrevista de Carlos Bratke à Revista *Veja* em 1985, in: Frúgoli Jr., op. cit. p. 182.
- ¹⁷ Isso porque a região sudoeste é a região melhor servida pela malha viária da cidade. Segundo Raquel Rolnik (apud Frúgoli Jr. p.41) 85% do orçamento municipal destinado a investimentos foram concentrados, sobretudo, em obras viárias em áreas bastante valorizadas.
- ¹⁸ O edifício Plaza Centenário, por exemplo, foi construído pela PREVI - Fundo de Previdência dos funcionários e pensionistas do Banco do Brasil.
- ¹⁹ Revista *Infra*, nº 46, novembro de 2003, p.37.
- ²⁰ Revista *Infra*, nº 46, novembro de 2003, p. 22.
- ²¹ Entrevista de Carlos Bratke ao Diário Popular, São Paulo, 28/01/1990, citado por Frúgoli Jr. op. cit. p. 182.
- ²² Dados colhidos em visita à flats durante realização de trabalho de campo.
- ²³ “O termo *modernus*, segundo Kumar (1996), deriva de modo, que por sua vez significa ‘recentemente’, ‘há pouco’, palavra de tradição tardia no latim, usada inicialmente no final do século V como antônimo de *antiquus*. Trata-se, portanto, de expressão de origem medieval, quando, sobretudo após o século X, também se tornaram comuns os termos *modernitas* (‘tempos modernos’) e *moderni* (‘homens do nosso tempo’)... Citado por Rogério Haesbaert, 2002, p.57.
- ²⁴ Revista *Construção Metálica*, s/ data.
- ²⁵ Depoimento de Carlos Bratke em matéria da revista “OFFICE” Série Feiras, 2001, p.41 ao dizer que a expressão edifícios futuristas é um engano por parte dos americanos.

Bibliografia

- ABREU, M. *O Estudo Geográfico da Cidade no Brasil: Evolução e Avaliação*. In: CARLOS, Ana Fani A. (org.), *Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano*. São Paulo, Edusp, 1994.
- LEITE, B. C., "Análise do desempenho de edifícios de escritórios automatizados através da avaliação pós-ocupação". Dissertação de Mestrado, FAU-USP, São Paulo, 1997.
- CALADO, L. R.; GIOTTO, R. M.; SECURATO, J. R. Um Estudo Atual sobre Fundos de Investimentos Imobiliários. In: Anais da V SemeAd. São Paulo, FEA-USP, 2001.
- CARLOS, A. F. A. *A (Re)produção do Espaço Urbano*. São Paulo, Edusp, 1994.
- _____. *O lugar no/do mundo*. São Paulo, Editora Hucitec, 1996.
- _____. *A Mundialidade de Espaço*. In: MARTINS, J.S. (org.), *Henri Lefebvre e o Retorno à Dialética*. São Paulo, Editora Hucitec, 1996, pp 121-134.
- _____. *Espaço-Tempo na Metrópole*. São Paulo, Contexto, 2001.
- CHESNAIS, F. (org.), *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã, 1999, pp. 11-33
- COSTA, W. M.; MORAES, A.C. R. *A Valorização do Espaço*. São Paulo, Editora Hucitec, 1999, 4ª ed.
- DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. L. (orgs). *O espaço no fim do século: a nova raridade*. São Paulo, Contexto, 1999.
- DAMIANI, A. L. *A Propósito do Espaço e do Urbano: Algumas Hipóteses*. In: Revista Cidades, nº 1, pp. 79-95. Presidente Prudente, 2004.
- FARNETTI, R. *O Papel dos Fundos de Pensão e de Investimentos Coletivos Anglo-saxônicos no Desenvolvimento das Finanças Globalizadas*. In: CHESNAIS, F. (org.), *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã, 1999, pp.183-210
- FIX, M. *Parceiros da Exclusão*. São Paulo, Boitempo Editorial, 2001.
- FRÚGOLI, H. *Centralidade em São Paulo*. São Paulo, Editora Cortez, Edusp/Fapesp, 2000.
- FUJIMOTO, N. A. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração de terciário de gestão na cidade de São Paulo: O caso da avenida Eng. Luís Carlos Berrini*. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana. FFLCH – USP, 1994.
- HAESBAERT, R. *Territórios Alternativos*. São Paulo, Contexto, 2002.
- HARVEY, D. *Los Límites del capitalismo e y la teoría marxista*. México, Fondo de Cultura Económica, 1990.
- _____. *Condição Pós-moderna*. São Paulo, Edições Loyola, 1992.
- LEFEBVRE, H. *A Noção de Totalidade nas Ciências Sociais*. In: Cahiers Internationaux de Sociologie, vol XVIII. jan-jun. Paris, PUF, 1955. (tradução sem data).
- _____. *O Que é Modernidade?* In: Introdução à Modernidade. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1969.
- _____. *A Re-produção das Relações de Produção*. Publicações Escorpão, Porto, Portugal, 1973.
- _____. *Espacio y Política. El derecho a la ciudad II*. Barcelona, Ediciones Península, 1976.
- _____. *O Direito à Cidade*. São Paulo, Editora Moraes, 1991.
- _____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 1999.
- _____. *De l'Etat, Tomo III*. Paris, Union Générale d'Éditions, 1976-1978.
- LENCIONI, S. *Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada*. In: SOUZA, M. A. A. et al (orgs.), *Território – Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Hucitec/ANPUR, 1996, pp.198-210.
- _____. *Cisão Territorial da Indústria e*

- Integração Regional no Estado de São Paulo*. In: GONÇALVES, M. F. et al (orgs.), *Regiões e Cidades, Cidades nas Regiões. O desafio urbano-regional*. São Paulo, Editora da Unesp/ANPUR, 2003, pp. 465-475.
- MARTINS, J. S. *A Sociabilidade do Homem Simples*. São Paulo, Editora Hucitec, 2000.
- MARX, K. *Manuscritos Económicos y Filosóficos de 1844*. Bogotá, Editorial Pluma, 1980.
- _____. *Capítulo VI Inédito de O Capital. Resultados do Processo de Produção Imediata*. São Paulo, Editora Moraes.
- MONBEIG, P. *O Estudo Geográfico da Cidade*. In: *Novos Estudos de Geografia Humana Brasileira*. São Paulo, Difusão Européia do Livro, 1957.
- NOBRE, E. A. C. *Reestruturação Econômica e Território: expansão recente do terciário na Marginal do Rio Pinheiros*. Tese de Doutorado, FAU-USP, 2000.
- SANTOS, Milton. *Metrópole Corporativa Fragmentada: O caso de São Paulo*. São Paulo, Nobel, 1990.
- _____. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo, Editora Hucitec, 1994.
- SASSEN, Saskia. *A Cidade Global*. In: *Reestruturação do Espaço Urbano no Brasil*. São Paulo, ANPUR/Hucitec, 1993.
- SEABRA, O. C. L. *Urbanização e Fragmentação: apontamentos para estudo do bairro e da memória urbana*. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). *Urbanização e Cidades: Perspectivas Geográficas*. Presidente Prudente, Editora da Unesp e GASPERR, 2001.

Trabalho enviado em setembro de 2006

Trabalho aceito em setembro de 2006



