

**EMPREGO E INVESTIMENTO NA
CIDADE DE SÃO PAULO
O PAPEL DO CENTRO
CORPORATIVO METROPOLITANO**



Autor deste número

Vagner Bessa, gerente de Indicadores
Econômicos da Fundação Seade.

Coordenação e edição

Edney Cielici Dias



SEADE

Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

Diretora Executiva

Maria Helena Guimarães de Castro

Diretora Adjunta Administrativa e Financeira

Silvia Anette Kneip

Diretor Adjunto de Análise e Disseminação de Informações

Haroldo da Gama Torres

Diretora Adjunta de Metodologia e Produção de Dados

Margareth Izumi Watanabe

Corpo editorial

Maria Helena Guimarães de Castro;

Silvia Anette Kneip;

Haroldo da Gama Torres;

Margareth Izumi Watanabe;

Edney Cielici Dias e

Oswaldo Guizzardi Filho

Av. Cásper Líbero 464 CEP 01033-000 São Paulo SP

Fone (11) 3324.7200 Fax (11) 3324.7324

www.seade.gov.br / sicseade@seade.gov.br / ouvidoria@seade.gov.br

APRESENTAÇÃO

PESQUISAS INSERIDAS NO DEBATE PÚBLICO

O Seade é uma instituição que remonta ao século 19, com o surgimento da Repartição da Estatística e do Arquivo do Estado, em 1892. Ao longo de mais de um século, tem contribuído para o conhecimento do Estado por meio de estatísticas, com um conjunto amplo de pesquisas sobre diversos aspectos da sociedade e do território de São Paulo. Levar parte importante desse volume de informação e suas interconexões ao público é, por sua vez, uma tarefa tão relevante quanto desafiadora.

O Projeto Primeira Análise visa divulgar parte do universo de conhecimento da instituição, ao dialogar com temas de interesse social. Os artigos que compõem o projeto procuram sinalizar de forma concisa tendências e apresentar uma análise preliminar do tema tratado. Trata-se de texto autoral, de caráter analítico e científico, com aval de qualidade do Seade.

Os textos são destinados a um público formado por gestores públicos, ao oferecer informação qualificada e de fácil compreensão; ao meio acadêmico e de pesquisa aplicada, por meio de abordagem analítica preliminar de temas de interesse científico; e para a mídia em geral, ao suscitar pautas sobre questões relevantes para a sociedade.

Os artigos do projeto têm periodicidade mensal e estão disponíveis na página do Seade na Internet. Os temas englobam aspectos econômicos, sociais e de interesse geral, abordados em perspectiva de auxiliar na formulação de políticas públicas.

Desta forma, o Seade mais uma vez se reafirma como uma instituição ímpar no fornecimento de informações de importância para o conhecimento do Estado de São Paulo e para a formulação de suas políticas públicas.

Maria Helena Guimarães de Castro

EMPREGO E INVESTIMENTO NA CIDADE DE SÃO PAULO O PAPEL DO CENTRO CORPORATIVO METROPOLITANO

RESUMO: *Este trabalho tem como objetivo discutir as transformações da geografia econômica da cidade de São Paulo entre 2000 e 2012. A partir das informações de emprego e dos investimentos anunciados, o estudo mostra a relevância do centro corporativo metropolitano para a dinâmica econômica da cidade, bem como a necessidade de políticas de enfrentamento dos gargalos estruturais de transportes e de serviços públicos.*

DESTAQUES

- *O centro corporativo metropolitano concentra 66,1% dos trabalhadores que recebem mais de 20 salários mínimos no município de São Paulo, sendo que um terço deles está no Itaim Bibi.*
- *Entre 2000 e 2012, a quantidade de empregos com carteira assinada na capital passou de 2,3 milhões para 4,3 milhões. O centro corporativo metropolitano respondia por 55,7% desses empregos em 2012.*
- *Entre os distritos que apresentaram maior crescimento, estão Itaim Bibi (expansão de 187 mil empregos), Vila Mariana (102 mil), República (96 mil), Bela Vista (63 mil), Barra Funda (54 mil), Consolação, Lapa (53 mil cada) e Pinheiros (47 mil).*
- *O Itaim Bibi aumentou sua participação no emprego dentro do centro corporativo metropolitano de 10,5%, em 2000, para 13,6%, em 2012.*
- *Entre 2002 e 2012, foram anunciados investimentos de US\$ 16,5 bilhões no centro corporativo metropolitano, dos quais 73,8% direcionaram-se para infraestrutura, 23,6% para atividades de serviços, 2,4% para atividades de comércio e apenas 0,1% para a indústria.*

- *Considerando-se os anúncios no setor de serviços, cinco distritos responderam por 63,5% dos investimentos anunciados. O Itaim Bibi foi responsável por 39,0%, seguido por Pinheiros (8,3%), Consolação (7,4%), Bela Vista (5,2%) e Vila Mariana (3,8%).*

INTRODUÇÃO

Embora seja considerada a maior aglomeração do país e um município de alta representatividade na rede mundial de cidades, a economia da capital paulista, especialmente em seus aspectos intraurbanos, é um tema ainda a ser mais bem investigado nos estudos sobre desenvolvimento urbano e regional, sobretudo no que se diz respeito ao conhecimento da sua geografia econômica.

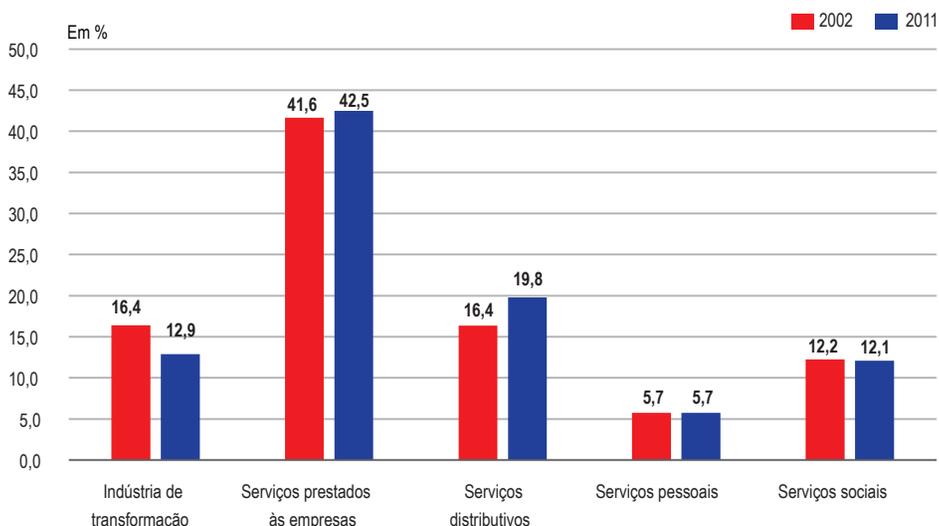
Essa discussão é tão mais importante na medida em que São Paulo compartilha com outras cidades mundiais um processo de reestruturação produtiva que vem redefinindo sua economia desde as duas últimas décadas do século XX. Em linhas gerais, o cenário macroeconômico e questões locais associadas às transformações do espaço urbano enfraqueceram seu tecido industrial, ao mesmo tempo que o setor de serviços se fortaleceu na estrutura econômica do município. Também nesse período, as políticas públicas de infraestrutura e o mercado imobiliário impulsionaram uma nova centralidade corporativa no chamado vetor sudoeste da cidade.

Esse processo não rompeu certas linhas de continuidade com o passado e a reconversão da estrutura econômica da capital continuou a se acentuar, com aumento da representatividade do setor terciário e decréscimo da indústria de transformação. Entre 2002 e 2011, a participação da indústria no valor adicionado do município passou de 16,4% para 12,9%, enquanto a do setor de serviços ampliou-se de 76,0% para 80,1%, com destaque para os serviços ligados às empresas e os serviços distributivos.¹

Na década de 2000, diferentemente dos anos 1980 e 1990, em que a reconversão da economia da cidade ocorria em um contexto macroeconômico errático, com crises entremeadas por períodos de recuperação, esse cenário se altera e a cidade passa a lidar com variáveis novas decorrentes do processo de crescimento, cujos impactos mais evidentes ocorreram no nível de atividade do mercado de trabalho. Entre 2002 e 2012, a taxa de ocupação no município cresceu a médias anuais de 1,9% e a taxa de desemprego,

1. Em termos de ocupação, em 2012, a atividade industrial era responsável por apenas 14,5% do total de ocupados na cidade, enquanto o setor de serviços respondia por 77,6%.

Participação no valor adicionado, por setores de atividade selecionados Município de São Paulo – 2002-2011



Fonte: Fundação Seade; IBGE.

conforme captado pela Pesquisa do Emprego e Desemprego (PED), teve redução de 18,7% para 10,2%.²

A partir desses dados, uma agenda de discussões se impôs como tentativa de resposta ao processo de reestruturação, sobretudo no que diz respeito às questões sobre segmentos que podem vir a desempenhar papel crítico para a economia da cidade. Alguns trabalhos apontam para alternativas não necessariamente excludentes, mas que podem implicar estratégias diferenciadas em cenários de médio e longo prazos: Torres-Freire, Abdal e Bessa (2012) apontam a vocação da cidade para as atividades baseadas em conhecimento; Matteo (2012) indica a importância das articulações entre a indústria e os serviços em termos de ganhos de produtividade; e Torres (2014) ressalta a relevância das sedes das empresas como uma atividade crítica para a sustentabilidade econômica da cidade.

Entretanto, a despeito de qualquer alternativa ou do *mix* de políticas de desenvolvimento que podem ser traçadas, é possível afirmar que todas elas estão associadas, direta ou indiretamente, à diversidade dos recursos disponíveis no chamado “centro corporativo metropolitano” (BESSA et al., 2012). No caso da cidade de São Paulo, esse *core* compreende uma área

2. Ver Loloian, Gonzaga e Duarte (2013).

de 146 km² (ou 14.600 hectares) de grande densidade urbana, abrangendo três polos de serviços articulados por grandes corredores metropolitanos – o chamado “centro histórico”, a Avenida Paulista e os eixos do vetor sudoeste (Faria Lima, Berrini/Verbo Divino e Marginal Pinheiros). Embora não haja uma delimitação geográfica precisa, a organização dos dados exigia arbitragem de uma área que se mostrasse coerente com esse traçado e a disponibilidade das informações, sendo escolhidos, para tanto, os distritos que compõem o chamado “centro expandido” do município (ver Mapa 1). Ainda que a delimitação dessa área esteja sujeita a imperfeições, tal fato não prejudica a leitura das principais tendências que serão discutidas nesse texto.³

Alguns estudos pontuam que os altos níveis de densidade econômica desses centros são estratégicos como motor econômico das cidades. Autores como Graham (2007) indicam a existência de uma correlação positiva entre densidade e produtividade, que compensaria os custos de salários e aluguel decorrentes dessas localizações. Estudo realizado por esse autor para o *British Property Federation* (COLIN BUCHANAN & PARTNERS, 2008) mostra que um aumento de 10% na densidade dos empregos, em Londres, resultaria em uma elevação de 2,24% da produtividade das empresas de serviços, contra um aumento de 1,25% na produtividade média das empresas em geral no Reino Unido.

A produtividade mais elevada das aglomerações das áreas urbanas está associada a fatores relativamente bem conhecidos na bibliografia sobre o tema. Em primeiro lugar, ela é positiva para o aumento da eficiência empresarial ao proporcionar especialização das unidades econômicas, cooperação interfirmas no compartilhamento de processos de inovação, aprendizado, implementação de novas rotinas organizacionais e redução dos chamados “custos de transação”.

Outro tipo de vantagem estaria relacionado à produtividade do espaço urbano, pois o aumento da densidade cria uma massa de usuários capaz de financiar infraestrutura de alta capacidade e melhora a demanda potencial para o transporte público, serviços de energia e telecomunicações. Nesse sentido, o menor do tempo de viagem e a redução de custos de mobilidade, além de economias de escopo e tarifas mais competitivas, seriam atributos econômicos advindos da própria urbanização.

3. As áreas que estão incluídas nessa definição abrangem os distritos de Água Rasa, Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Cursino, Ipiranga, Itaim Bibi, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Pari, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Saúde, Sé, Vila Leopoldina, Jardim Paulista, Vila Mariana e Vila Prudente.

Distritos e subprefeituras do município de São Paulo



Subprefeitura

- 01-Perus
- 02-Pirituba
- 03-Freguesia / Brasilândia
- 04-Casa Verde / Cachoeirinha
- 05-Santana / Tucuruvi
- 06-Jaçanã / Tremembé
- 07-Vila Maria / Vila Guilherme
- 08-Lapa
- 09-Sé
- 10-Butantã
- 11-Pinheiros
- 12-Vila Mariana
- 13-Ipiranga
- 14-Santo Amaro
- 15-Jabaquara
- 16-Cidade Ademar
- 17-Campo Limpo
- 18-M'Boi Mirim
- 19-Capela do Socorro
- 20-Parelheiros
- 21-Penha
- 22-Ermelino Matarazzo
- 23-São Miguel
- 24-Itaim Paulista
- 25-Mooca
- 26-Aricanduva/Formosa/Carrão
- 27-Itaquera
- 28-Guaianases
- 29-Vila Prudente
- 30-São Mateus
- 31-Cidade Tiradentes
- 32-Sapopemba

- Distrito
- Centro expandido

Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU/Departamento de Produção e Análise de Informação – Deinfo.

A hipótese sugerida nesta análise é a de que, embora os problemas de mobilidade imponham uma discussão sobre deseconomias de aglomeração e certas vertentes do planejamento urbano defendam a descentralização das atividades econômicas no município, esse tipo de área de alta densidade continua sendo vital para o crescimento das oportunidades econômicas da cidade como um todo.

A primeira parte deste estudo tem como foco a geografia do emprego formal da cidade de São Paulo a partir das informações da Relação de Informações Sociais – Rais, do Ministério do Trabalho. Menos do que avaliar as condições do mercado de trabalho, a análise da distribuição territorial dos vínculos empregatícios tem como finalidade apontar para uma discussão sobre a dinâmica da atividade econômica nos distritos da capital. Os registros administrativos dessa natureza, apesar de se concentrarem no mercado formal, podem fornecer bons indicadores – quando não o único – sobre as tendências das aglomerações produtivas em áreas intraurbanas, dada a ausência de pesquisas econômicas censitárias.

A Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo – Piesp, por outro lado, permite inferir as potencialidades para ampliação da escala produtiva em determinada área, bem como a lógica das opções locais das empresas segundo sua atividade econômica. Não foram considerados ainda os investimentos de modernização e reformas que não tivessem impacto físico-territorial, tal como a implementação de portais na Internet, direito de exploração de franquias, compras de licenças de *software* ou a aquisição de determinados ativos realizada por empresas com sede nessa área, como frota de automóveis ou aviões para transporte de passageiros.

A GEOGRAFIA DO EMPREGO FORMAL

Entre 2000 e 2012, a quantidade de vínculos formais na capital passou de 2,3 milhões para 4,3 milhões. Esse aumento foi responsável por uma discreta desconcentração da geografia dos empregos na cidade: os distritos do centro corporativo metropolitano, que detinham 56,6% dos empregos formais da capital em 2000, passaram a responder por 55,7% em 2012. Considerando-se os 20 distritos com mais empregos formais entre os 96 existentes na cidade, 16 pertenciam a essa área, em 2000, diminuindo para 14, em 2012 (Quadro 1).

A Figura 1 mostra o aumento de empregos formais entre 2002 e 2012 para os distritos da capital que tiveram acréscimo superior a 20 mil empre-

Vinte distritos mais bem classificados no ranking do emprego formal Município de São Paulo – 2000-2012

Ranking	2000	2012
1	Itaim Bibi	Itaim Bibi
2	Jardim Paulista	Vila Mariana
3	Santo Amaro	Santo Amaro
4	Vila Mariana	República
5	Sé	Jardim Paulista
6	Pinheiros	Pinheiros
7	República	Bela Vista
8	Lapa	Lapa
9	Moema	Consolação
10	Bela Vista	Barra Funda
11	Santa Cecília	Sé
12	Consolação	Jabaquara
13	Jabaquara	Moema
14	Barra Funda	Santana
15	Campo Belo	Saúde
16	Ipiranga	Campo Grande
17	Campo Grande	Campo Belo
18	Bom Retiro	Santa Cecília
19	Saúde	Tatuapé
20	Mooca	Bom Retiro

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – MTE. Relação Anual de Informações Sociais – Rais; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo.

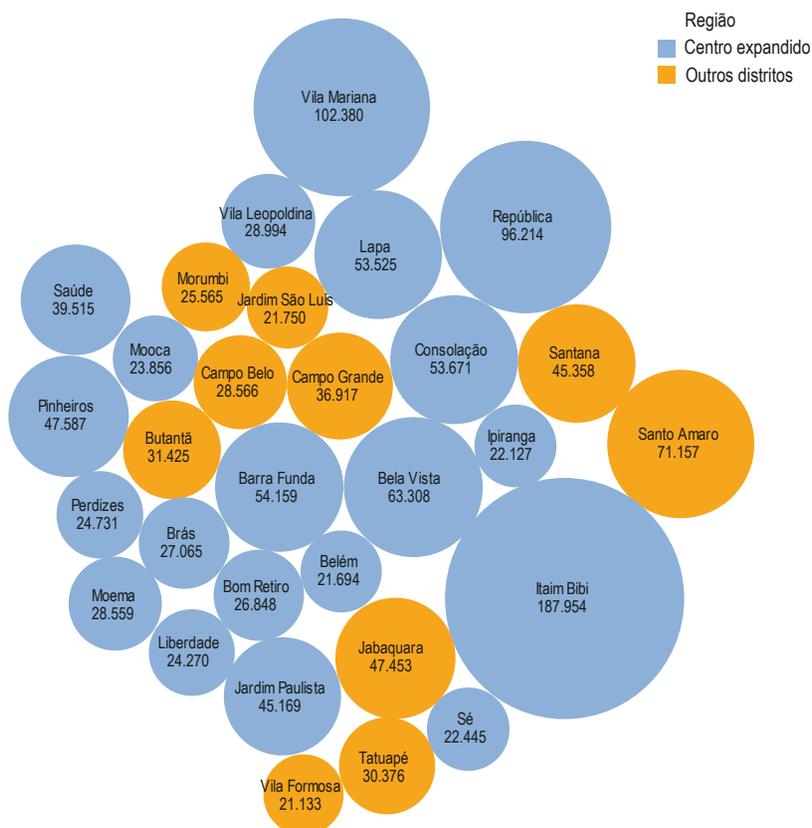
gos.⁴ Em termos absolutos, os distritos que apresentaram maior crescimento encontram-se dentro dos limites do centro corporativo metropolitano, com destaque para o Itaim Bibi (ampliação de 187 mil empregos), seguido por Vila Mariana (102 mil), República (96 mil), Bela Vista (63 mil), Barra Funda (54 mil), Consolação (53 mil), Lapa (53 mil) e Pinheiros (47 mil).⁵

4. Não foi aqui considerado o número de vínculos formais da administração pública federal, municipal ou estadual. A explicação reside no fato de que as secretarias registram os servidores públicos de forma centralizada, alocando seus vínculos empregatícios não nas áreas onde esses efetivamente exercem suas atividades, mas sim nas sedes das respectivas secretarias. Em certas escalas, essa forma de registro gera distorções nas análises da distribuição geográfica dos empregos e, por esse motivo, encontra-se fora do escopo desse trabalho.

5. Fora do centro expandido, os destaques são os distritos de Santo Amaro (71 mil empregos formais), Jabaquara (47 mil) e Santana (45 mil).

Crescimento de empregos formais

Distritos selecionados do Município de São Paulo – 2000-2012



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – MTE. Relação Anual de Informações Sociais – Rais; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo.

Nota: Corresponde aos distritos que tiveram aumento superior a 20.000 empregos.

Em outras palavras, essa relativa desconcentração do emprego no município teve como contrapartida um maior adensamento do emprego em certos locais do centro expandido, onde se notaram mudanças na participação dos distritos, conforme mostra a Tabela 1.

O distrito do Itaim Bibi merece um destaque particular. Essa área, que concentra o eixo territorial dos novos centros de decisão do setor privado representados pelas áreas do chamado vetor sudoeste, aumentou de 10,5% para 13,6% sua participação no emprego dentro do centro corporativo metropolitano, entre 2010 e 2012.

No que diz respeito ao *ranking* dos dez maiores distritos em termos de vínculos formais, o processo de redistribuição do emprego se mostrou bastante dinâmico. Em primeiro lugar, entraram nesta lista de 2012 os dis-

Número de empregos e participação, segundo os dez principais distritos do centro corporativo metropolitano

Município de São Paulo – 2000-2012

Ranking	2000			2012		
	Distritos	Empregos	Participação (%)	Distritos	Empregos	Participação (%)
1	Itaim Bibi	139.679	10,5	Itaim Bibi	327.633	13,6
2	Jardim Paulista	108.027	8,1	Vila Mariana	184.277	7,7
3	Vila Mariana	81.897	6,2	República	172.971	7,2
4	Sé	80.250	6,0	Jardim Paulista	153.196	6,4
5	Pinheiros	80.184	6,0	Pinheiros	127.771	5,3
6	República	76.757	5,8	Bela Vista	122.387	5,1
7	Lapa	64.122	4,8	Lapa	117.647	4,9
8	Moema	64.075	4,8	Consolação	105.900	4,4
9	Bela Vista	59.079	4,4	Barra Funda	103.109	4,3
10	Santa Cecília	58.888	4,4	Sé	102.695	4,3

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – MTE. Relação Anual de Informações Sociais – Rais; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo.

tritos Consolação e Barra Funda (respectivamente, em 12^a e 13^a posições em 2000), enquanto Santa Cecília e Moema saíram desse rol.

Em segundo lugar, ocorreram mudanças na ordem de importância dos distritos que compunham o *ranking* nos dois anos analisados. Apenas Itaim Bibi (primeiro), Pinheiros (quinto) e Lapa (sétimo) permaneceram na mesma posição no período. No mais, o distrito do Jardim Paulista passou do 2^o para o 4^o lugar, sendo superado por Vila Mariana (de 3^o para 2^o) e República (de 6^o para 3^o); o distrito da Sé passou da 4^a para a 10^a colocação, ficando atrás de Pinheiros, Bela Vista (de 9^o para 6^o), Lapa, Consolação e Barra Funda.

Diferentemente das teses que advogavam o esvaziamento paulatino do centro mais antigo da cidade em favor da área de polarização do vetor sudoeste, chama a atenção a alavancagem dos empregos nas áreas de centralidade mais antigas da cidade: apesar do crescimento modesto dos vínculos formais no distrito da Sé, há uma sensível ampliação nos distritos da República e nas áreas contíguas a ele, como Bela Vista e Consolação – entre 2000 e 2012, o peso dos empregos desses distritos no centro corporativo metropolitano passou de 20,2% para 20,9%.⁶

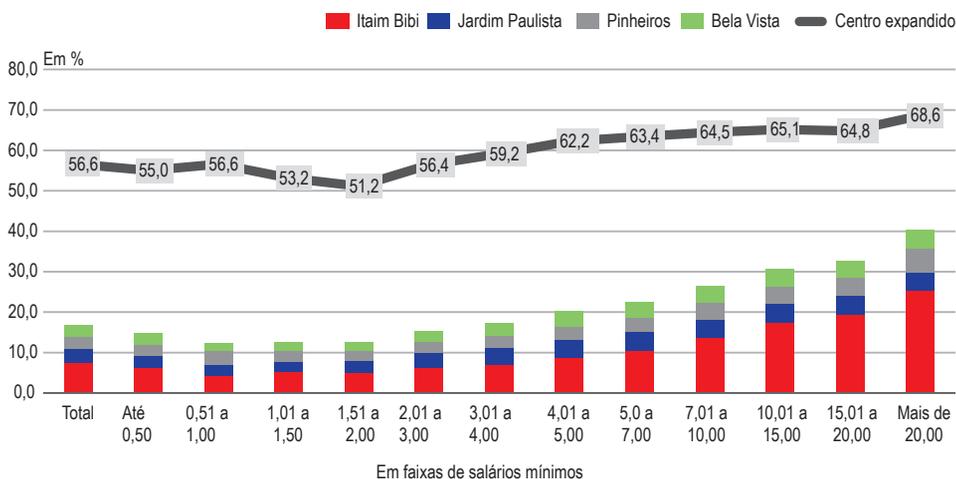
6. É possível que os dados da área da Sé estejam subestimados nesse *ranking* em razão da impossibilidade de uma regionalização dos vínculos formais da administração pública entre os distritos da cidade. O distrito conta com a sede da prefeitura da capital e o aparato da administração municipal, com as secretarias do Governo do Estado de São Paulo e o Tribunal de Justiça de São Paulo entre outras entidades da administração pública.

O Gráfico 2 mostra que é crescente a participação das faixas de melhor remuneração salarial do centro corporativo metropolitano, concentrando 66,1% do total de trabalhadores que recebem acima de dez salários mínimos no município.

A estrutura de remunerações dentro do centro expandido tem uma distribuição muito desigual, sobretudo no que diz respeito à concentração dos salários mais altos no Itaim Bibi: apesar de concentrar 13,5% dos assalariados do centro expandido, a representatividade desse distrito nas faixas salariais de mais de dez salários é de 30,4% e, considerando os que recebem mais de 20 salários, essa proporção corresponde a 36,7%.

Se as informações sobre os empregos formais e salários são capazes de refletir a intensidade das mudanças no mercado de trabalho no município, a Piesp traz elementos complementares para a compreensão da geografia dos arranjos produtivos na cidade. Observando-se as opções locacionais das empresas que demonstraram intenção de investimentos no período aqui analisado, é possível verificar quais setores de atividade mostram interesse por essa área e como nela se distribuem.

GRÁFICO 2 Participação no total de trabalhadores com carteira assinada do município de São Paulo, por faixas de salários mínimos
Centro corporativo metropolitano – 2012



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – MTE. Relação Anual de Informações Sociais – Rais; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo.

ANÚNCIOS DE INVESTIMENTO

De acordo com os dados da Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo (Piesp),⁷ realizada pela Fundação Seade, entre 2000 e 2012 foram feitos anúncios de investimentos da ordem de US\$ 16,5 bilhões para a área que compreende os distritos do centro metropolitano expandido, o que representa 41,0% do total anunciado para o município de São Paulo no mesmo período. Desse total, 73,8% foram direcionados para o segmento de infraestrutura, 23,6% para a atividade de serviços, 2,4% para atividades de comércio e apenas 0,1% para a indústria.⁸

Os investimentos anunciados por segmentos de atividade e localização, segundo os distritos da capital, são coerentes e ajudam a entender a geografia dos empregos nessa área.

Se a bibliografia internacional sobre cidades mundiais é rica em apontamentos sobre a centralidade da infraestrutura de telecomunicações para a competitividade dos seus centros corporativos, no caso da capital paulista o destaque é o segmento de transporte. Do total de US\$ 12,2 bilhões de investimentos anunciados em infraestrutura, 96,3% estão associados à ampliação da rede de transporte metroferroviária, com destaque para a Linha 6 (construção, compra de trens e sistemas de operação), Linhas 1 e 3 (reforma de 98 trens), construção da Linha 17 do monotrilho (trecho Jabaquara, Congonhas e Morumbi) e Linha 5 (2ª fase do processo de implantação).

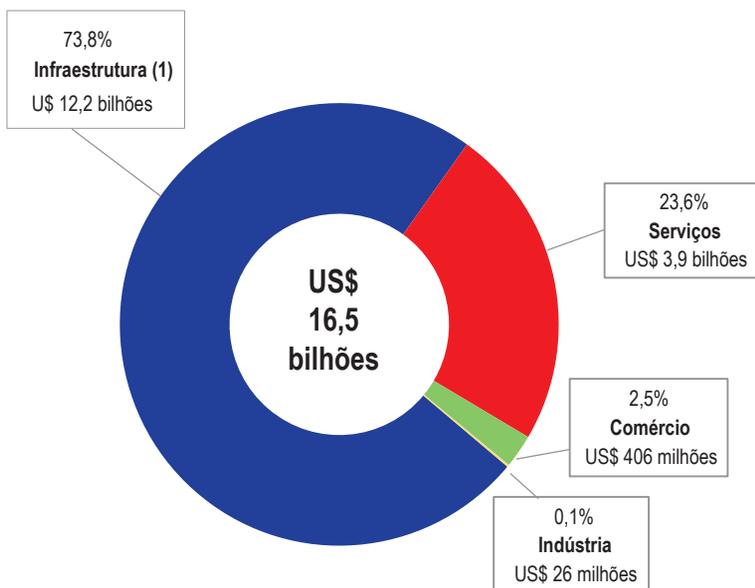
Em razão de os investimentos em infraestrutura serem realizados em redes físicas compartilhadas, seus benefícios não expressam necessariamente investimentos localizados. Nesse sentido, foram atribuídos ao centro corporativo metropolitano investimentos fora do seu perímetro, desde que tivessem impacto em sua área, tal como a construção de estações de metrô em bairros com conexão ao centro ou a compra e modernização de trens e equipamentos de rodagem.

7. A Piesp é um instrumento de aferição das tendências de ampliação produtiva, bem como de oportunidades de negócio no Estado. Focalizando a distribuição dos investimentos tanto nos setores da economia como nas diversas regiões paulistas, a pesquisa contabiliza os anúncios divulgados pela imprensa. Essas informações são checadas pela Fundação Seade com as próprias empresas, de forma a conferir coerência e confiabilidade à sua contabilização.

8. Selecionaram-se, entre os investimentos, implantação, modernização e reformas no setor de serviços. Não foram considerados os investimentos que não tivessem impacto físico-territorial nessa área, tal como a implementação de portais na Internet, direito de exploração de franquia e licença de *software*, ou a aquisição de determinados ativos realizada por empresas com sede nessa área para uso em escala nacional, como frota de automóveis ou aviões para transporte de passageiros.

Distribuição dos investimentos anunciados, segundo setores de atividade

Centro corporativo metropolitano – 2000-2012



Fonte: Fundação Seade. Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo – Piesp.

(1) Foram considerados investimentos de infraestrutura diretamente realizados no centro corporativo, bem como aqueles que extrapolam essa delimitação geográfica, mas que foram condicionados pela centralidade da região.

Nos serviços, 47,2% dos investimentos anunciados foram realizados pelo setor imobiliário, destacando-se basicamente três grandes segmentos: centros empresariais, torres de escritórios e administração *shopping centers*. Parte desses investimentos começa a mostrar maior complexidade e formatos novos, tal como condomínios que conjugam no mesmo local um centro empresarial, atividade hoteleira, habitação e centros de compras e lazer.

Em seguida vêm as atividades de atenção à saúde humana, que receberam US\$ 400 milhões – o que representou 10,3% do total do setor de serviços. A cidade de São Paulo é um centro de reconhecimento internacional na área hospitalar e tem, nas chamadas “ciências da vida humana”, um segmento importante na dinâmica econômica da cidade.

O terceiro segmento do setor de serviços em termos de importância dos investimentos anunciados compreende as atividades de alojamento, que receberam US\$ 391,9 milhões (10,1% do total anunciado do setor), seguidas por atividades recreativas e de lazer, com US\$ 220,3 milhões (5,7%), serviços de escritório e apoio administrativo, com US\$ 210,8 milhões (5,4%), seguros e previdência complementar e planos de saúde, com US\$ 177,4 mi-

lhões (4,6%), aluguéis não imobiliários e gestão de ativos, com US\$ 173,9 milhões (4,5%), alimentação, com US\$ 94,6 milhões (2,4%), e educação, com US\$ 91,5 milhões (2,4%).

O comércio teve anúncios no montante de US\$ 405,8 milhões (o que representou 2,4% do total de investimentos anunciados no centro corporativo metropolitano), com destaque para o comércio varejista (77,1% do total das atividades de revenda), o atacado (18,0%) e o comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas (4,9%).

Outra dimensão importante é a distribuição territorial dos investimentos anunciados. Nessa perspectiva, foram regionalizadas apenas as informações dos segmentos de serviços, comércio e indústria, sendo subtraídos da totalização os anúncios de infraestrutura, pois, embora essas inversões tenham localização precisa, sua principal característica são os impactos territoriais difusos, conforme comentado anteriormente.⁹

Os anúncios regionalizados nesse painel corresponderam a US\$ 4,2 bilhões. Somados os cinco distritos com mais investimentos, esses foram responsáveis por 67,6% do total anunciado, com destaque para Itaim Bibi, com 39,9% do valor dos anúncios, seguido por Pinheiros (9,4%), Consolação (8,5%), Bela Vista (5,6%) e Barra Funda (4,1%).

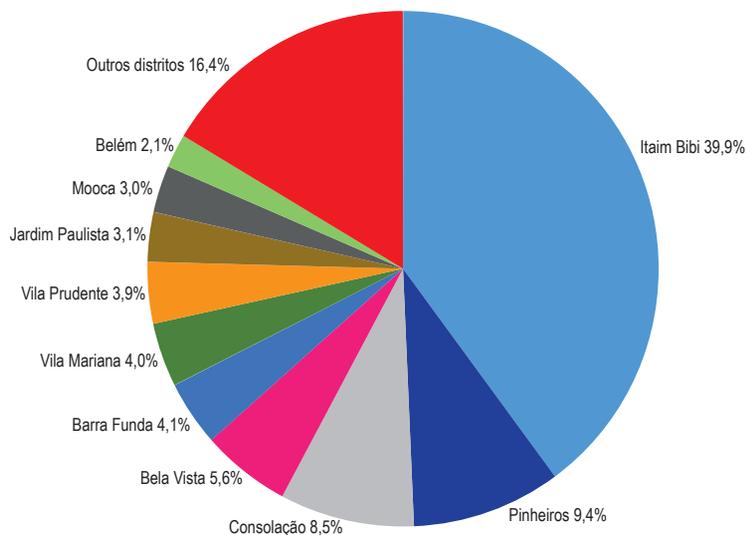
Considerando-se apenas o setor de serviços, a concentração é ainda mais acentuada, já que os cinco distritos com mais investimentos responderam por 63,5% do total anunciado no centro corporativo metropolitano, com o Itaim Bibi responsável por 39,0% do valor desses anúncios, seguido por Pinheiros (8,3%), Consolação (7,4%), Bela Vista (5,2%) e Vila Mariana (3,8%).

No caso dos investimentos no comércio, a estratégia locacional das empresas está associada às estratégias descentralizadas das redes varejistas – embora a concentração dos cinco primeiros distritos em termos de anúncios seja menor do que a do setor de serviços, ainda assim estes respondem por 55,2% do total de investimentos anunciados na área. Nesse *ranking*, ganham destaque Consolação (8,4% do total de investimentos anunciados no setor), Pinheiros (8,0%), Jardim Paulista (5,7%), Lapa (4,9%) e Bela Vista (3,6%).

O cruzamento das informações de investimento segundo segmentos de atividade e distritos mais relevantes do centro corporativo metropolitano trazem informações de destaque:

9. Também foram desconsiderados os anúncios cujos valores não foram demarcados em distritos específicos.

Distribuição dos investimentos anunciados, segundo distritos Centro corporativo metropolitano – 2000-2012



Fonte: Fundação Seade. Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo – Piesp.

- dos US\$ 1,8 bilhão anunciados para investimentos em atividades imobiliárias no centro metropolitano corporativo, 65% foram destinados para o Itaim Bibi, com forte predominância de centros empresariais e prédios de escritórios. A maior parte desses anúncios está localizada nos eixos de expansão imobiliária das Avenidas Faria Lima e Berrini;
- os anúncios de investimentos na área hoteleira foram de US\$ 391,9 milhões e ocorreram em duas fases: na primeira, no período 2002-2005, 50,5% dos investimentos anunciados se distribuíram entre os distritos do Itaim Bibi, República, Moema, Consolação, Pinheiros, Lapa e Jardim Paulista. Na segunda, apenas em 2012, 47,0% do valor anunciado foi direcionado para o distrito da Consolação;
- na área da saúde, cujas atividades englobam clínicas, laboratórios, centros de diagnóstico, unidades ambulatoriais e hospitais, a Piesp identificou anúncios da ordem de US\$ 400 milhões, dos quais 48,3% direcionaram-se para a Bela Vista. Trata-se de um distrito que compõe o chamado “Arco da Paulista”, um *cluster* que concentra as unidades de saúde de maior complexidade na

cidade e que inclui ainda os distritos da Consolação (5,0%) e Liberdade (8,5%);

- áreas de destaque na criação de empregos no centro mais antigo, os distritos da Consolação, Bela Vista e República receberam US\$ 670,4 milhões em anúncios de investimentos, o que representou 15,8% do valor anunciado no centro corporativo no período de estudo. Em algumas atividades, essa representatividade se mostrou bem mais expressiva, com destaque para as atividades de atenção à saúde humana (53,9%), alojamento (48,9%) e seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde (38,8%).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A despeito da uma intensa discussão no plano internacional sobre as vantagens e desvantagens do processo de crescimento urbano compactado em termos de sustentabilidade, as grandes metrópoles mostraram formas diferenciadas de reorganizarem seus centros corporativos. Enquanto cidades como Londres e Nova Iorque criaram condições funcionais para a atuação das empresas dentro ou no entorno do seu distrito de negócios tradicional, outras promoveram um espraiamento do centro de negócios a partir do seu núcleo mais antigo, sobretudo nos países que foram beneficiados pelo grande aporte de investimentos internacionais e no setor de serviços e no ramo imobiliário.

No caso da cidade de São Paulo, o crescimento urbano e econômico não criou novos polos em substituição aos antigos, mas propiciou o alargamento do tecido produtivo a partir do chamado “centro histórico” em direção às imediações da Avenida Paulista nos anos 1970 e, posteriormente, para os eixos das Avenidas Faria Lima e Berrini nas duas décadas seguintes.

Esse processo resultou na diversificação do tecido urbano do centro corporativo metropolitano como reflexo da própria diversificação da economia da capital paulista, que parece seguir um caminho próprio na comparação com outras cidades mundiais, mesmo que com que elas compartilhe características comuns – entre as quais a forte expansão do mercado imobiliário, a crescente importância do segmento financeiro e uma maior dependência das sedes de importantes conglomerados industriais que atuam em mercados globais.

Entretanto, diferentemente das experiências internacionais, São Paulo mostrou um setor terciário mais diversificado, uma assinatura econômica herdada dos requisitos do processo de urbanização decorrente do seu cres-

cimento demográfico, da sua centralidade na rede urbana nacional e da própria indústria.

Esse processo se consolidou posteriormente no curso da sua centralidade na rede mundial de cidades, redesenhando o tecido produtivo do centro corporativo metropolitano com os novos perfis e funções. Nas áreas das Avenidas Faria Lima e Berrini, consolidaram-se novos núcleos de decisão do setor privado, com centros empresariais com escritórios de alto padrão, entidades privadas de comando, gestão e planejamento, que agem como componentes importantes do poder gravitacional dessa aglomeração em relação aos serviços de apoio às empresas de natureza mais sofisticada. A complementaridade técnica e operacional entre as firmas, com a necessidade de contatos “face a face”, tem forte efeito explicativo sobre o “poder de arrasto” que exerce sobre as atividades econômicas da capital.

Já nas áreas mais centrais da cidade, que não foram beneficiadas pelo ciclo de investimentos imobiliários, preservaram-se importantes segmentos do setor financeiro, como a Bolsa de Valores, além do núcleo da administração pública municipal, empresas e secretarias do governo do Estado e equipamentos públicos de grande porte, bem como uma rede de comércio e serviços em geral. A alta acessibilidade dessa área também é um ponto importante para a atração de empresas intensivas em mão de obra, atividades administrativas e outros serviços de natureza pública, sobretudo nas áreas de cultura, saúde e educação.¹⁰

Do ponto de vista da infraestrutura, a montagem de um sistema concorrencial e desregulamentado, ao incrementar a competição por intermédio do aumento do número de provedores no setor de telecomunicações, levou à redução de preços e a políticas de descontos para os grandes usuários de redes corporativas privadas. Essa disputa pelos novos mercados entre os *global players* de telecomunicações foi amplamente favorável aos segmentos do setor terciário altamente especializados, sobretudo os setores financeiro, de mídia e de serviços ligados às empresas que se concentram nessa área.

Entretanto, se a privatização e a reestruturação tecnológica da infraestrutura de telecomunicações foram robustas o suficiente para atender às demandas corporativas, os investimentos em mobilidade urbana permaneceram dependentes das aplicações de recursos públicos na área de transportes, segmento que apresenta maior complexidade institucional e tempo

10. É necessário pontuar ainda que o deslocamento das entidades do poder público do município e do governo do Estado favoreceu a área central mais antiga da cidade.

de maturação. A defasagem da infraestrutura de transporte em relação ao rápido aquecimento do mercado de trabalho explicitou-se por meio de uma crise de mobilidade, tal como a que se viu na segunda metade da década de 2000 e nos anos posteriores.

Essas assimetrias reforçaram a percepção dessa região como área onde os efeitos negativos do processo de aglomeração suplantaram seus benefícios. De um lado, os problemas decorrentes dos estrangulamentos viários e de mobilidade suscitaram um amplo debate sobre as “deseconomias de aglomeração”; de outro, urbanistas e especialistas em planejamento urbano têm a descentralização como um valor em si e sugerem a estruturação de eixos de negócios nas chamadas “áreas periféricas” como uma alternativa mais racional e equânime para a economia da cidade.

O Plano Diretor da cidade de São Paulo recém-aprovado é bastante indicativo nesse sentido, ao concluir que a política de desenvolvimento da cidade deve “estimular atividades econômicas que permitam equilibrar a relação emprego/moradia em todas as regiões da cidade na perspectiva de reduzir a quantidade de viagens e o tempo médio de deslocamento no Município”.¹¹ Ao explicitar os objetivos específicos da política de desenvolvimento econômico, o Plano acentua: “Induzir uma distribuição mais equitativa do emprego, desconcentrando as atividades econômicas”.¹²

Não há indicações no plano de quais atividades deveriam ser objeto dessa política de desconcentração, mas no que se refere às empresas que compartilham das sinergias do processo de aglomeração, trata-se de uma tarefa de grande complexidade. O processo de desconcentração das atividades econômicas exigiria em outras áreas da cidade os ganhos de produtividade tal como esses se apresentam no centro corporativo metropolitano. Caso essas condições não estejam presentes, as políticas de descentralização teriam de fazer uso de incentivos fiscais, que, além de impactos negativos para o Tesouro municipal, ainda teriam eficácia questionável enquanto instrumento de política urbana. Segundo dados da Pesquisa da Atividade Econômica Paulista realizada ainda no início da década de 2000, das 56,9% de empresas do setor de serviços que inauguraram novas unidades, apenas 9,2% apontaram a importância de incentivos ligados ao ISS e 5,5% mencionaram ser sensíveis ao IPTU; em contrapartida, 56,9% destacavam a proxi-

11. Capítulo I, Art. 175.

12. Art. 176. Ver Lei n. 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf>.

midade do mercado consumidor, 36,5% o acesso ao sistema de transporte e 36,3% a disponibilidade de imóvel próprio.

No que diz respeito aos argumentos que defendem a descentralização como forma de beneficiar outras áreas da cidade,¹³ são necessários mais estudos para determinar se essa heterogeneidade emerge da geografia desigual da localização das atividades econômicas ou encontra explicações em outros fatores, tais como as barreiras associadas à mobilidade ou o déficit de formação da força de trabalho residente nessas áreas.

Isso não significa que uma diversificação da economia no seu território não seja desejável ou oportuna. Fora do campo das atividades mais tradicionais relacionadas aos serviços pessoais, ao comércio regional ou a atividades de logística e transportes, é possível apontar uma lista de oportunidades que cobririam a expansão dos serviços públicos qualificados, atividades baseadas em conhecimento relativamente difundido na área de tecnologias de informação, *clusters* industriais especializados ou alternativas ligadas ao empreendedorismo social, entre outras.

Esse debate é altamente importante para as políticas públicas de ordenamento territorial. A aplicação de conceitos abstratos e a ausência de um plano de desenvolvimento econômico que contemple o município de forma integrada podem resultar em um rol de diretrizes que, a pretexto de resolver os problemas da cidade, produzam o efeito inverso, desmobilizando as vantagens relativas de centro corporativo metropolitano e reduzindo as potencialidades de crescimento da sua economia.

13. Ver Loloian, Gonzaga e Duarte (2013).

REFERÊNCIAS

- BESSA, V. et al. Território e desenvolvimento econômico. In: COMIN, A.A. et al. (Org.). *Metamorfoses paulistanas: atlas geoeconômico da cidade*. São Paulo: Imprensa Oficial/Editora Unesp, 2012. v. 1. p. 127-172.
- BESSA, V. O setor de serviços às empresas. In: COMIN, Á.A.; SOMEKH, N. (Coord.). *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: Convênio Emurb/Cebrap/CEM, 2004.
- COLIN BUCHANAN & PARTNERS. *The economic impact of high density development and tall buildings in central business districts*. London: British Property Federation, 2008.
- GRAHAM, J.D. *Agglomeration economies and transport investment*. London, International Transport Forum, OECD, Dec. 2007. (Discussion paper, n. 2007-11). Disponível em: <<http://www.internationaltransportforum.org/jtrc/DiscussionPapers/DiscussionPaper11.pdf>>.
- LOLOAIN, A.J.; GONZAGA, L.; DUARTE, L.S. O emprego e a mobilidade do trabalhador na Região Metropolitana de São Paulo. *1ª Análise*, n. 4, jul. 2013.
- MATTEO, M. Perspectivas de crescimento para o município de São Paulo. In: COMIN, A.A. et al. (Org.). *Metamorfoses paulistanas: atlas geoeconômico da cidade*. São Paulo: Imprensa Oficial/Editora Unesp, 2012. v. 1. p. 317-346.
- TORRES, H. da G. Sedes dos grandes grupos econômicos: relevância para as metrópoles brasileiras. *1ª Análise*, n. 12, mar. 2014.
- TORRES-FREIRE, C.; ABDAL, A.; BESSA, V. Conhecimento e tecnologia: atividades industriais e de serviços para uma São Paulo competitiva. In: COMIN, A.A. et al. (Org.). *Metamorfoses paulistanas: atlas geoeconômico da cidade*. São Paulo: Imprensa Oficial/Editora Unesp, 2012. v. 1. p. 27-64.

NOTA AOS COLABORADORES

Os artigos publicados pelo Primeira Análise devem ser relacionados a pesquisas da Fundação Seade. As colaborações podem ser tanto de integrantes da Fundação como de analistas externos.

A publicação não remunera os autores por trabalhos publicados. A remessa dos originais para apreciação implica autorização para publicação pela revista, embora não haja obrigação de publicação.

A editoria do boletim poderá contatar o autor para eventuais dúvidas e/ou alterações nos originais, visando manter a homogeneidade e a qualidade da publicação, bem como adequar o texto original ao formato dos artigos do Primeira Análise – e para isso podem ser realizadas reuniões de ajuste de conteúdo editorial com os autores.

É permitida sua reprodução total ou parcial, desde que seja citada a fonte.

E-mail de contato: edneydias@seade.gov.br

NORMAS EDITORIAIS

O artigo deverá ser digitado em Word (fonte TIMES NEW ROMAN, corpo 12), contendo no mínimo 15 e no máximo 30 páginas, em espaço duplo.