

Condomínios empresariais na Região Metropolitana de Campinas: intencionalidade e fatores locacionais

Rodolfo Finatti

✉ rodolfofinatti@yahoo.com.br

FFLCH/USP

Palavras-chave: condomínio empresarial, Região Metropolitana de Campinas, fatores locacionais

Desde o final da década de 1990 a Região Metropolitana de Campinas é vista como território privilegiado para a promoção de condomínios empresariais que, de maneira geral, são empreendimentos planejados e construídos por promotores imobiliários que objetivam atender unidades industriais e de serviços.

O objetivo deste trabalho, como parte do projeto de mestrado¹ em desenvolvimento, é caracterizar os primeiros condomínios empresariais encontrados na Região Metropolitana de Campinas, contextualizando o momento de seu surgimento e intencionalidade, que têm nos condicionantes desta porção do território paulista elementos para sua explicação.

De início, deve-se destacar que o promotor imobiliário é o principal agente social responsável por condomínios empresariais. Estes agentes reconheciam na Região Metropolitana de Campinas a possibilidade de explorar certa conjunção entre os fatores locacionais tradicionais da indústria com fatores locacionais contemporâneos que se pode associar à chamada “especialização produtiva” (BENKO, 1996). Duas das três iniciativas pioneiras de condomínios empresariais no Brasil ocorreram nesta região metropolitana, daí

¹ Projeto de mestrado em desenvolvimento pela Universidade de São Paulo, intitulado: “Condomínios empresariais nas áreas metropolitanas de São Paulo e Campinas: urbanização e fluidez territorial”. Orientadora: Profª Drª Maria Mónica Arroyo.

sua importância para o estudo em desenvolvimento.

Foram pioneiros na Região Metropolitana de Campinas os condomínios Techno Park Campinas (1999), em Campinas, e Tech Town (2000), em Hortolândia. Ao lado do Condomínio Empresarial e Industrial San José (1997), no município de Cotia (Região Metropolitana de São Paulo), são os que podem ser apontados como os primeiros empreendimentos imobiliários com características similares desta natureza.

Por trás destes condomínios estão agentes localmente estabelecidos, que atuaram na condição de incorporadores imobiliários. O Techno Park Campinas foi fruto da iniciativa da campinense DPaschoal, em parceria com outras empresas como a Graber e a incorporadora norte-americana Hines, ao passo que o Tech Town foi uma iniciativa da IBM, que já se encontrava instalada na área do município de Hortolândia desde a década de 1970, e buscou na incorporadora Colliers Internacional a experiência para a constituição de um condomínio ao seu redor.

Atualmente, é possível acompanhar inúmeras notícias que veiculam este mesmo tipo de empreendimento em vários outros centros urbanos importantes no Brasil, como Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Natal. Especificamente no Estado de São Paulo, estão sendo implantados nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas, bem como em volta de centros urbanos mais expressivos como Jundiaí, São José dos Campos, São Carlos e Sorocaba.

São três os fatores que dão expressão comercial aos condomínios empresariais e os tornam produtos imobiliários vendáveis: 1) a incorporação do discurso crescente de segurança e sua constituição como verdadeiros enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000); 2) a possibilidade de cotizar os gastos das empresas participantes por meio do compartilhamento dos serviços comuns; 3) a localização estratégica que precisam assumir, respeitando alguns fatores de localização tradicionais e ofertando outros, mais atuais.

Em entrevistas realizadas com empresas instaladas no Techno Park Campinas, aferiu-se ser a segurança do condomínio o principal fator atrativo e, em segundo lugar, sua localização em um ponto muito próximo à ligação entre as rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Dom Pedro, corroborando o oferecimento destas condições pelos seus

empreendedores (FINATTI, 2008).

Pode-se ainda citar outras iniciativas que são mais recentes e, muito embora apresentem variação na forma, são também iniciativas dos promotores imobiliários para estabelecer espaços atrativos para a indústria e os serviços, e que seguem os aspectos já mencionados. Na Região Metropolitana de Campinas fundam-se também os condomínios de galpões modulares e os condomínios de escritórios. Exemplos interessantes acerca desta variação de condomínios empresariais são, respectivamente, os condomínios NR Indaiatuba, em Indaiatuba, e o Praça Capital, em Campinas.

Conforme a pesquisa empírica realizada até o momento, a Região Metropolitana de Campinas apresenta quinze condomínios empresariais, que variam entre sua forma de lotes urbanos para venda, galpões modulares e salas de escritório para aluguel, e foram iniciativas de diferentes promotores imobiliários, tantos locais quanto internacionais. Este grupo significativo de iniciativas, que se somadas às iniciativas de outras áreas no Estado de São Paulo já totalizam mais de 80, delimitam muito bem a intencionalidade por trás destes empreendimentos: a obtenção da renda da terra urbana em uma economia capitalista (SINGER, 1980), por meio da venda dos terrenos ou aluguel de infra-estruturas prontas: galpões e escritórios.

Este panorama enfatiza a idéia de que a eficácia das ações está estreitamente relacionada com sua localização (SANTOS, 2002), porque com um território produzido pelos promotores imobiliários, este se torna ainda mais eficaz acerca de seu uso corporativo, uma vez que adaptado aos requisitos contemporâneos da produção e dos serviços. Sua constituição como produto do mercado imobiliário é o que garante esta eficácia, pois precisa ser comercialmente viável e atrativo.

Para isso, os promotores precisam estar atentos à satisfação dos fatores tradicionais de localização industrial (como acessibilidade às principais vias de circulação e proximidade à mão-de-obra), mas também promover fatores de localização atuais, como fixos que permitam a circulação da informação (como por exemplo centrais telefônicas e servidores de internet próprios do empreendimento). Esta atenção aos fatores atuais explica também a escolha da Região Metropolitana de Campinas, uma vez que por isso torna-se

possível aproveitar a proximidade com centros de pesquisa públicos e privados, bem como explorar a idéia da presença local de funcionários com alto nível de especialização.

Segundo Pereira (2008) haveria associadamente à reestruturação produtiva iniciada na década de 1970, uma reestruturação imobiliária que também tende a se diversificar e especializar. Além das técnicas da própria construção civil, diversificam-se os produtos imobiliários que são oferecidos, como própria estratégia de ampliação das estratégias deste setor.

Diferentemente das ações do antigo Estado que se propunha desenvolvimentista, o que se verifica é a presença de um novo agente econômico, o promotor imobiliário, intermediando o território e a política de implantação e localização das empresas.

A noção clássica de distritos industriais ou pólos tecnológicos, cuja implantação costuma ser de iniciativa pública, pode estar sendo sobreposta pelos interesses dos diversos promotores imobiliários, que além de uma preparação técnica do território de maneira associada aos requisitos operacionais das empresas, também trata com as prefeituras dos municípios a fim de conseguir isenções e incentivos para as empresas que se instalem nos condomínios.

Na Região Metropolitana de Campinas e no conjunto de suas características encontram-se elementos explicativos para o fenômeno dos condomínios empresariais e para o desvendamento da intencionalidade daqueles que os promoveram inicialmente, concentrados neste território. O número expressivo de condomínios empresariais, já consolidados, que pode ser encontrado no âmbito desta região, reforça a lógica de implantação destes empreendimentos no entorno de importantes centros urbanos e metropolitanos, como a pesquisa em desenvolvimento tem evidenciado.

Referências bibliográficas

BENKO, G. **Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

FINATTI, R. **Reestruturação produtiva e produção do espaço urbano: a inserção interescalar do condomínio empresarial Techno Park Campinas**, 2008. Monografia (Trabalho de conclusão do curso de Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

PEREIRA, P. C. X. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In: PEREIRA, P. C. X. e HIDALGO, R. (orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabeta Artes Gráficas, 2008. p.41-53.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**. Rio de Janeiro: Record, 2002.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, AGB, n. 57, 1980, p. 77-92.