

# PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E FLUIDEZ TERRITORIAL

ANÁLISE DAS ESCOLHAS LOCACIONAIS ASSOCIADAS AO  
CONDOMÍNIO EMPRESARIAL TECHNO PARK CAMPINAS

RODOLFO FINATTI  
MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO SPOSITO

**RESUMO** *É recente a implantação de novos condomínios empresariais na Região Metropolitana de Campinas. São empreendimentos que se aproveitam de condições objetivas e subjetivas, ao mesmo tempo em que as promovem, para realizar o objetivo de comercialização do solo urbano. Por isso, são estratégias imobiliárias que orientam a produção destes espaços conforme requerimentos da atuação empresarial contemporânea, principalmente as que têm sistemas de produção mais flexíveis e estratégias territoriais que exigem fluidez. Neste artigo, destacamos como o Techno Park Campinas estimulou a decisão locacional de unidades produtivas, aproveitando-se da promoção da fluidez territorial, material e imaterial, expressa por importantes eixos de circulação, e oferecendo, ainda, como valor agregado ao produto imobiliário, a segurança, pertinente à lógica de um condomínio fechado.*

**PALAVRAS - CHAVE** *Produção do espaço urbano; condomínio empresarial; fluidez territorial; localização industrial; segurança urbana.*

## INTRODUÇÃO

O condomínio empresarial Techno Park Campinas é um empreendimento imobiliário cujo foco está na venda de lotes urbanos para empresas. O processo de produção deste espaço está associado à sua preparação para o uso industrial, razão pela qual possui infraestruturas voltadas aos interesses e requerimentos operacionais de unidades fabris e de serviços, bem como de ramos produtivos mais sofisticados, como os de pesquisa e desenvolvimento e escritórios gerenciais, que têm no uso da informação um aspecto expressivo de suas ações.

Embora pareça-nos relevante a realização de mais estudos sobre a ocorrência dos “condomínios empresariais” no Brasil,<sup>1</sup> podemos afirmar, como primeira aproximação, que essa categoria de empreendimento imobiliário assume uma situação de preferencial proximidade a eixos de circulação de grande porte. No caso do Techno Park Campinas, que tomamos como foco deste texto, sua localização no entroncamento das rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Dom Pedro I, no município de Campinas (SP), é emblemática e revela a intenção de aproveitar as vantagens relacionadas à fluidez territorial que esta situação geográfica permite.

Levando em consideração a fluidez territorial como um dos fatores importantes, o Techno Park Campinas foi capaz de influenciar as decisões locacionais de unidades produtivas que negociaram seus lotes e hoje atuam dentro do condomínio empresarial. Outro fator muito expressivo relacionado a estas decisões foi a busca por “segurança”, motivada

**1** Há ainda outros condomínios empresariais, que são de implantação também recente (a partir de 1999), os quais se encontram na área que Campinas polariza enquanto uma metrópole regional, o que reforça uma possível tendência, qual seja a do aumento do número desse tipo de empreendimento, direcionado para os segmentos produtivos mais sofisticados e articulados a espaços mais diretamente abrangidos pelas regiões metropolitanas no Estado de São Paulo. Ver, por exemplo, o Mapa 1 na segunda parte deste artigo.

por um discurso crescente de insegurança urbana que legitima o empreendimento que se constitui em espaço fechado, dotado de aparatos de vigilância externa e também forte controle ao acesso.

Essa breve caracterização demonstra uma ampliação das estratégias da produção imobiliária, que começam a se materializar em consonância aos requerimentos advindos da reestruturação produtiva iniciada nos anos de 1970, resultando em novos produtos imobiliários que atendam aos interesses das empresas.

O objetivo deste artigo é analisar esta estratégia atual da produção imobiliária, a partir da maneira como objetivamente se associa à fluidez territorial, por um lado, e a elementos subjetivos como a insegurança, por outro, traduzindo um possível debate sobre as tendências de localização das atividades produtivas no período atual que se dão, no caso dos condomínios, intermediadas pelos promotores imobiliários.

A especificidade de nosso objeto está na distinção desta categoria de empreendimento, uma vez que não é similar aos antigos distritos industriais ou polos tecnológicos, cuja promoção esteve mais associada a iniciativas do poder público. O condomínio empresarial Techno Park Campinas articula-se diretamente aos interesses fundiários e capitalistas que movem o processo de produção do espaço urbano.

Para esta análise, valemo-nos de trabalho de campo, com observação e sistematização de aspectos que caracterizam esse tipo de espaço, informações obtidas a partir de entrevistas com empresas instaladas no condomínio empresarial e de matérias, entre 1999 e 2001, que noticiaram a implantação do empreendimento e revelam, em parte, a intencionalidade e as características de suas infraestruturas e de sua configuração interna.

## **A PRODUÇÃO DO CONDOMÍNIO EMPRESARIAL E O PAPEL DA FLUIDEZ TERRITORIAL**

A transformação do espaço em mercadoria, ocorrência típica da urbanização capitalista, vem se ampliando a partir da intensificação de suas lógicas e da diversificação delas. A incorporação de áreas de uso da terra não urbano às cidades, decorrente do parcelamento de glebas rurais para transformá-las em lotes urbanos, já é clássica, ao se considerar os usos de solo urbano com finalidade residencial.

O que se observa, mais recentemente, são iniciativas que, utilizando-se de mesmas lógicas e práticas, ou seja, as de parcelamento de glebas rurais para transformá-las em urbanas, produzem novos espaços destinados a atividades industriais e/ou comerciais e de serviços, aos quais se associam valores objetivos e subjetivos que atendem e, ao mesmo tempo, criam novas demandas locais.

São iniciativas que articulam a satisfação dos interesses fundiários aos da produção imobiliária, ao transformarem terras de baixo valor agregado em novos produtos. Trata-se de um negócio extremamente rentável para aqueles que o comandam: proprietários fundiários e outros empreendedores que atuam na produção do espaço urbano, tais como incorporadores, construtoras, corretoras e agentes financeiros.

Sobre o capital imobiliário,<sup>2</sup> Singer já afirmava que é um falso capital, uma vez que a origem de sua valorização é diferente da atividade produtiva, mas dá “[...] monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (1980, p.78), e assim, pode-se complementar que, na medida em que o espaço é uma condição indispensável para a realização de qualquer atividade, também o é no caso da atividade produtiva capitalista (Singer, 1980).

<sup>2</sup> Merecia um debate a pertinência ou não da adoção da expressão “capital imobiliário”, porque poderíamos optar pela compreensão de que há, de fato, uma associação de interesses entre o capital industrial, o comercial e o financeiro, mas essa discussão foge ao escopo desse artigo e permanecemos com a terminologia utilizada pelo autor citado.

A partir dessa perspectiva analítica, considerando-se seus aspectos mais atuais, abordamos o processo que resulta em um espaço adequado para as operações de empresas que se ajustam ao capitalismo contemporâneo, espaço esse denominado de condomínio empresarial.

O Techno Park Campinas foi implantado entre os anos de 1999 e 2000, e está localizado em uma área “periférica”<sup>3</sup> do município de Campinas, localizado no estado de São Paulo. Sua inserção no entroncamento de importantes eixos rodoviários outorga-lhe grande acessibilidade ao interior ou ao litoral do estado, bem como à metrópole de São Paulo, que pode hoje ser caracterizada como o nó estruturador da economia no país, por ser seu centro financeiro e também o mais relevante ponto de convergência e distribuição de informações (Santos, 1990). Essa localização é privilegiada, também, em relação ao Aeroporto de Viracopos, considerado o principal em cargas da América Latina (Infraero, 2007).

Para melhor caracterizar a notável fluidez territorial disponível para as empresas instaladas neste condomínio empresarial – o que parece ter influenciado tanto a idealização do empreendimento quanto, posteriormente, as decisões locacionais das empresas nele instaladas –, é possível citar a adequação das rodovias para a circulação de informações, constatada a partir da instalação de cabos de fibra ótica nas margens destes eixos de circulação. Segundo a Associação Brasileira de Concessões de Rodovias, no sistema Anhangueira–Bandeirantes, que possui cerca de 317 km concessionados, foram instalados 624 km de cabos com esta função (ABCR, 2008).

Além disso, apesar desta situação geográfica, que oferece boa inserção territorial, em termos de fluxos materiais e imateriais, há que se considerar que, no interior do condomínio empresarial, correspondente a um elemento conceitual do processo de idealização do empreendimento, encontra-se o que foi chamado de “teleporto digital”, dispositivo que permite transmissão de dados em alta velocidade, a partir de uma conexão constante com o sistema telefônico.

Esse aspecto é potencializado na propaganda realizada pelo condomínio em seu *site* na Internet, e é assim apresentado:

Conectar-se ao mundo será mais rápido e fácil no Techno Park Campinas. O empreendimento contará com teleporto exclusivo que permitirá o acesso aos serviços de telecomunicações, através de enlace digital por fibra junto à Telefônica. É a garantia de uma conexão permanente a qualquer parte do mundo, reduzindo custos com telecomunicações e disponibilizando serviços com qualidade em âmbito nacional e internacional, compreendendo comunicação de dados, voz e imagem (Techno Park Campinas, 2008).

Dessa forma, uma expressiva fluidez territorial pode ser relacionada ao Techno Park Campinas, e concerne a dois níveis de determinação que se articulam entre si. Em primeiro lugar, à própria idealização do condomínio empresarial, que considerou sua implantação em um entroncamento rodoviário, que possibilita a articulação com escalas mais amplas, desde as relativas ao espaço urbano de Campinas, passando pela sua proximidade à metrópole de São Paulo, até o âmbito do que se denomina como Centro-Sul do país, grande região onde se concentra a maior parte das inversões capitalistas. Em segundo lugar, como situação atrativa para as empresas preparadas para atender às nuances do sistema produtivo flexível, em que a rápida circulação de matérias-primas, mercadorias e informações é condição importante para as operações.

A proximidade entre unidades industriais e eixos de circulação não é, em si, fenômeno novo. Como destacou Corrêa (1995), os proprietários dos meios de produção, por

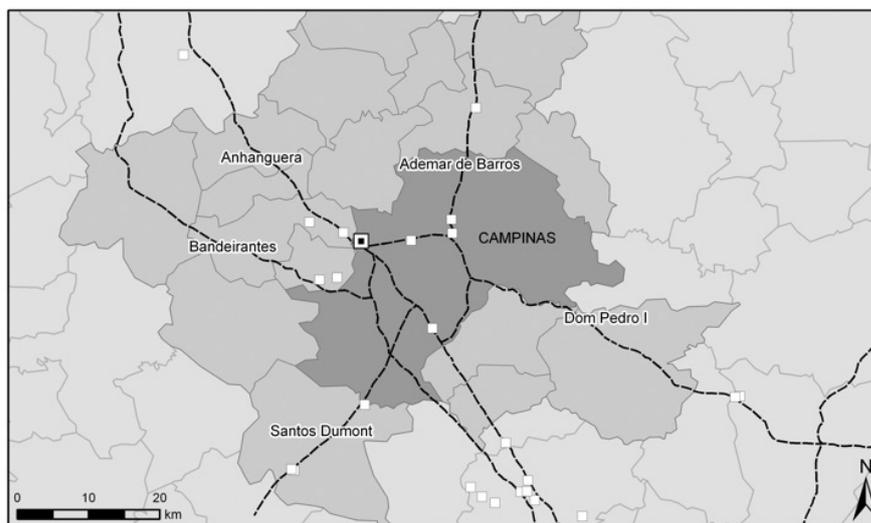
**3** O termo “periférico” aqui é utilizado entre aspas, pois não se trata propriamente do mesmo conteúdo dado à expressão “periferia” em diversos estudos e por diferentes pesquisadores da realidade urbana latinoamericana, desde os anos de 1950 até a atualidade, para caracterizar as áreas em que predominavam o uso de solo residencial, destinado aos mais pobres, resultante tanto de iniciativas públicas, como de iniciativas privadas, muitas vezes marcadas pelas práticas de autoconstrução.

exemplo, “Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locais pertinentes às atividades de suas empresas – junto ao porto, às vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população” (p.13). Essa lógica está sendo reforçada pelo fenômeno aqui apresentado e, também, estendida para a organização industrial após o início da reestruturação produtiva em 1970, tanto quanto acrescentada da importância em se realizar, associadamente, a circulação dos fluxos de informação.

Além disso, a importância da circulação é aferida a partir da constatação de que o período atual “[...] também se caracteriza pela expansão e predominância do trabalho intelectual e de uma nova circulação do capital à escala mundial, que atribui à circulação (movimento das coisas, valores, ideias) um papel fundamental” (Santos, 1985, p.38), o que, segundo o mesmo autor, permite a aceleração da acumulação e, por isso mesmo, podemos afirmar que quanto maior fluidez houver, mais ampla será a reprodução capitalista. Tal é a importância atual da informação e sua circulação, que esta seria “[...] o vetor fundamental do processo social e os territórios são, desse modo, equipados para facilitar sua circulação” (Santos, 2004, p.239).

A localização do condomínio empresarial, no Estado de São Paulo e no âmbito da Região Metropolitana de Campinas, pode ser observada pelo Mapa e Figura 1, pelos quais se pode avaliar sua situação geográfica. A inserção em um território denso e adequado ao oferecimento de fluidez e integração, como expressa a acessibilidade decorrente do sistema rodoviário em que se encontra, é evidente.

Mapa 1 – Região Metropolitana de Campinas – Techno Park Campinas e outros condomínios



**Legenda**

- ▣ Techno Park Campinas
- ◻ Condomínio Empresarial
- Eixo rodoviário
- Sede Região Metropolitana
- Região Metropolitana de Campinas
- Divisa municipal

Elaboração: FINATTI, 2010 com dados de entrevistas e trabalho de campo

Base cartográfica: IBGE, 2008 e DER, 2007.

Figura 1 – Imagem aérea do Techno Park Campinas e Rodovia Anhanguera



Fonte: Techno Park Campinas, 2008

Os responsáveis por esse empreendimento, conforme informações coletadas em matérias de jornais, que serão apresentadas ainda no decorrer deste artigo, são: O Grupo DPaschoal e a Graber, empresas de capital nacional, e a estadunidense Hines.

A DPaschoal, originada em Campinas, é tradicional no oferecimento de serviços automotivos, e atende os estados das regiões Sudeste e Sul do Brasil. A Graber, por sua vez, é uma empresa especializada em projetos de segurança sediada em São Paulo, e possui grande prestígio no ramo. A Hines, por fim, é uma organização estadunidense que atua em cerca de 80 cidades em diferentes países, com foco no ramo da incorporação imobiliária, sendo que, em seus projetos têm grande significância os padrões arquitetônicos e funcionais requeridos para operação de empresas de níveis tecnológicos sofisticados: no portfólio da Hines constam os chamados “edifícios inteligentes”, parques industriais e centros de distribuição.

A descrição da parceria, bem como a discriminação e participação, com menor ênfase, de outras empresas, expressa a articulação realizada para a produção do Techno Park Campinas:

Três empresas estão à frente do condomínio: DPaschoal, Graber e Hines. Outras quatro companhias, no entanto, participam do processo de instalação do projeto. A Telefônica, que está implantando o sistema de telefonia com cabos de fibra óptica, a Sanasa, responsável pelas redes de água e esgoto, a Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL), que instalou a rede elétrica e a IBM, que fará o desenvolvimento do gerenciamento eletrônico do condomínio (Correio Popular, 13/02/2000).

Outra matéria revela as expectativas com relação ao empreendimento, ainda no mesmo ano de inauguração, quando foi apontado como o primeiro parque empresarial do país:

A rede de serviços automotivos DPaschoal, em parceria com a empresa de segurança Graber e com a companhia texana Hines, vão apresentar no dia 13 o projeto do primeiro parque

empresarial do País, na região de Campinas. O empreendimento, denominado Techno Park Campinas e orçado em R\$ 160 milhões, visa a oferecer uma infraestrutura urbana e de telecomunicações para aproximadamente 70 empresas que poderão instalar escritórios, centros de distribuição, indústrias não poluentes, centros comerciais, hotéis, entre outros, segundo o diretor de planejamento do projeto, José Luiz Guazzelli (O Estado de São Paulo, 07/08/1999).

Esse conjunto de informações expressa uma intencionalidade bem definida na idealização do condomínio empresarial: oferecer um espaço propício para a atuação de empresas flexíveis e, preferencialmente, em ramos mais sofisticados, como aqueles pertinentes aos centros de distribuição e às indústrias não poluentes. Além disso, segmentos comerciais e de serviços que se agregam às atividades predominantes, como hotéis e centros comerciais, eram também uma categoria esperada.

Assim, a produção do espaço urbano com características determinadas para essas categorias de empresas é elemento primordial na concepção do Techno Park Campinas. Como parte desse novo ambiente urbano, podemos citar a conservação de um pequeno bosque no interior do condomínio e, também, todo o aparato técnico e recursos investidos para a promoção de vigilância e segurança interna. Assim, é evidente a produção de um meio apazível e seguro, tentando, visivelmente, contornar problemas que hoje se manifestam nas cidades, propiciando uma infraestrutura qualificada para o setor empresarial, uma vez que essas preocupações são já pertinentes aos condomínios residenciais, fenômeno mais intenso e já consolidado, cujas iniciativas sistemáticas, no caso brasileiro, remontam ao início da década de 1970.<sup>4</sup>

Apesar de não mencionar diretamente a ideia de condomínios empresariais, Caldeira (2000) refere-se a empreendimentos fortificados e vigiados 24 horas, que se constituem em enclaves fortificados urbanos, cuja criação está articulada à obtenção de espaços considerados seguros.

Também para esse caso, a articulação entre urbanização e industrialização pode ser lembrada e exemplificada, pois como o discurso premeditado sobre a violência urbana é crescente, supomos que este discurso possa estar incorporado também à esfera das decisões empresariais. Entre essas, evidentemente, a decisão da localização tem um significado muito importante.

Assim, analisaremos, ainda neste texto, como a segurança e outros fatores menos importantes, além da proximidade aos eixos de circulação, já mencionada, funcionaram como parâmetros significativos para a decisão locacional.

## **AS ESCOLHAS LOCACIONAIS DAS EMPRESAS NO TECHNO PARK CAMPINAS**

Segundo a própria natureza das empresas instaladas no Techno Park Campinas, é preciso ponderar sobre as características da organização industrial que, progressivamente, vem se estabelecendo em escala mundial a partir dos anos 1970. Este processo está relacionado a uma reestruturação produtiva ampla e que teve grande impacto sobre a constituição da força de trabalho e a utilização das virtualidades tecnológicas de automação “[...] como suporte material a fim de remodelar a organização do trabalho, os processos de produção, os sistemas de gestão e a qualidade dos produtos ou mesmo a norma social de consumo” (Benko, 1996, p.22).

<sup>4</sup> Para ter acesso a um histórico sucinto sobre a origem de empreendimentos residenciais fechados na América Latina, ver Sposito (2005 e 2009).

Nesse contexto, é importante compreender que também se altera, paulatinamente, a lógica que determina a localização das empresas e sua relação com o território, considerando os diferentes circuitos de produção industrial que, no período atual, vêm se concentrando economicamente e se desconcentrando espacialmente.

Os territórios mais adequados a esta realidade seriam os que expressam o período e meio técnico-científico-informacional, cuja caracterização sugere que “[...] a ciência e a tecnologia, junto com a informação, estão na própria base da produção, da utilização e do funcionamento do espaço e tendem a constituir o seu substrato” (Santos, 2004, p.238).

A compreensão do funcionamento deste meio e da seletividade com que se distribuem as técnicas que permitem a circulação da informação pelo território é um importante fator explicativo das escolhas locais dos setores empresariais que expressivamente utilizam-na em suas ações.

As novas formas de comunicação que combinam transmissão por satélite com sistemas de computação alteram as determinantes que orientam a localização, ainda que, do mesmo modo, reforcem as tendências historicamente observadas, pois os fatores que incidiam anteriormente continuam a ter importância. Alteram porque possibilitam que atividades produtivas possam se afastar espacialmente das esferas de gestão e decisão que as orientam. Reforçam porque as infraestruturas que possibilitam conectividade tendem a se especializar com maior intensidade nas áreas já melhor dotadas de infraestruturas, equipamentos, serviços e recursos humanos.

Sendo assim, as novas escolhas locais privilegiam os territórios nos quais existe densidade técnica, tendo em vista as condições infraestruturais necessárias que simplificam e induzem a instalação das unidades produtivas, mas cujas técnicas sejam preferencialmente articuladas, também, à circulação de informações. Os promotores imobiliários que assinam pelos recentes condomínios empresariais, seguindo esta tendência, não apenas implantam seus empreendimentos em eixos de circulação rodoviária, como também adequam o condomínio às infraestruturas de telecomunicações mais rápidas e de longo alcance em escala global. Podemos mencionar, junto com Santos (2002, p.79) que “[...] a eficácia das ações está estreitamente relacionada com a sua localização”, e isso não passa despercebido pelos promotores imobiliários dos condomínios, cujas ações reforçam as tendências de concentração históricas: no Centro-Sul do país ou, em uma escala mais detalhada, no entorno das regiões metropolitanas.

Considerando a realidade brasileira, trata-se da chamada Região Concentrada (Santos e Silveira, 2001), na qual a difusão das técnicas tem uma densidade maior em relação ao resto do país. Esta deve influenciar tanto a inserção de unidades produtivas e comerciais, quanto até mesmo o interesse em estabelecer o tipo de empreendimento privado que nos dispomos a avaliar. Em uma escala mais detalhada, podemos mencionar ainda que a preferência de implantação destes condomínios tem recaído sobre o contexto das regiões metropolitanas.

Essa escolha não é peculiar ao Techno Park Campinas, pois outros condomínios empresariais também a realizam como estratégia, o que aponta para uma tendência constitutiva desta natureza de empreendimentos.

Outros atrativos também estão, de maneira mais geral e não apenas condizente à especificidade do Estado de São Paulo e da Região Metropolitana de Campinas, associados aos modernos fatores de decisão locacional, conforme o que sinaliza Benko (1996) a este respeito: valorização do capital humano, proximidade a universidades e centros de pesquisa, qualidade paisagística, infraestrutura e fornecedores capazes de suprir as necessi-

dades da produção, segurança local, clima político e de negócios, busca por economias de aglomeração. Observando-se esses fatores, podemos ponderar e compreender por que os demais condomínios empresariais implantados no Estado de São Paulo encontram-se no raio de influência mais direta das metrópoles de São Paulo e Campinas.

Há, assim, fatores objetivos que compõem um conjunto de declarações expressivas das escolhas das empresas que se instalaram no condomínio empresarial Techno Park Campinas, e que estudamos mais detalhadamente. Estas declarações, dadas por representantes das empresas entrevistadas, confirmam algumas das variáveis já mencionadas, mas também relativizam a importância de outras. Estão organizadas no Quadro 1, segundo uma pontuação qualitativa das declarações.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Se o fator foi declarado como o mais importante entre quatro opções assinaladas, recebeu a pontuação máxima (4). Se o fator declarado figurou em quarto lugar, entre os mais importantes, recebeu a pontuação mínima (1).

Quadro 1 – Importância indicada para os fatores de escolha do Condomínio Techno Park Campinas.

Fator de escolha	Pontuação
Segurança por operar em uma área vigiada	74
Acesso facilitado ao sistema rodoviário	44
Proximidade com Campinas (perfil e clientes)	25
Proximidade com São Paulo (perfil e clientes)	21
Disponibilidade de edificação pronta	20
Busca por um ambiente de inovação	19
Meios de comunicação oferecidos pelo condomínio	13
Disponibilidade de recursos humanos nas proximidades	5
Preço da área favorável	-
Proximidade com Campinas (centros de pesquisa e profissionais)	-
Proximidade com São Paulo (centros de pesquisa e profissionais)	-
Convivência com a área verde no condomínio	-

Fonte: Pesquisa direta, 2007. Organização: Finatti, 2009.

Os fatores mais significativos declarados foram: a segurança decorrente de se operar em uma área vigiada (74 pontos); o acesso facilitado ao sistema rodoviário de que se aproveita a localização do empreendimento (44 pontos).

Sobre esses dois aspectos mais importantes, convém notar a especificidade por trás do conceito de “condomínio empresarial” associado ao senso comum, uma vez que a busca por segurança foi uma opção expressiva das empresas; e o oferecimento dela, apoiada na constituição de um espaço fechado em relação ao meio em que se insere, articula estreitamente o sentido da produção deste espaço com a escolha locacional assumida pelas empresas. Convém lembrar que esta não é uma variável habitualmente presente nos conceitos de parques ou distritos empresariais/industriais, configurações espaciais historicamente decorrentes de iniciativas do poder público mais comuns no Brasil.

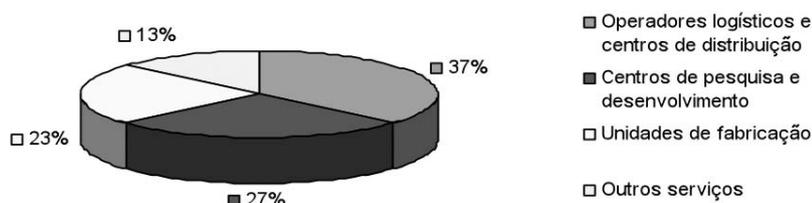
Contudo, são mais notáveis os reflexos atrativos relacionados à vantajosa situação geográfica do empreendimento em relação ao sistema viário interurbano, aqui representado por um entroncamento de três importantes rodovias paulistas, o que se relaciona com as vantagens de inserção em um território fluído e, ao mesmo tempo, demonstra como a possibilidade de circulação se mantém como condicionante da instalação industrial.

Por sua vez, a relação com os fluxos imateriais, que não está bem representada no conjunto de fatores indicados como razões da escolha locacional efetuada (apenas 13 pontos) pode, entretanto, ser contraposta aos vínculos comunicacionais estabelecidos pelas

empresas, de modo a se complementar a análise: a totalidade das empresas entrevistadas respondeu positivamente à utilização da Internet como um importante meio de transmissão de dados. Talvez não tenha sido um fator significativo por contarem previamente com esse tipo de conexão, em relação à situação geográfica de sua localização anterior.

Para melhor caracterizar esta situação geral de escolha, analisamos a composição das empresas que se encontram instaladas no condomínio empresarial, segundo os circuitos produtivos em que se inserem, em diferentes momentos (Gráficos 1 e 2).

Gráfico 1 – Composição das empresas do Techno Park Campinas em 2007

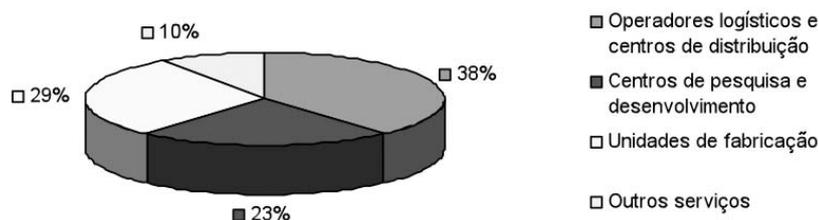


Fonte: Pesquisa direta. Elaborado por Finatti, 2010.

Com este gráfico inicial desejamos destacar que, na medida em que 27% das empresas são de pesquisa e desenvolvimento e 37% delas estão envolvidas com operações de logística, acreditamos que se pode associar o Techno Park Campinas a um condomínio que, concretizando os objetivos consubstanciados à sua idealização e implantação, de fato atraiu empresas, em sua maioria concernentes às etapas de produção mais associadas ao sistema produtivo flexível.

Entretanto, deve-se destacar também que 23% das empresas instaladas no condomínio são unidades fabris. Isso é indício de que, na verdade, esta natureza de empreendimentos não restringe seus ocupantes, o que comprova os interesses imobiliários associados ao empreendimento, cujo objetivo é a venda de seus lotes ou aluguel de infraestruturas disponíveis.

Gráfico 2 – Composição das empresas do Techno Park Campinas em 2010



Fonte: Pesquisa direta. Elaborado por Finatti, 2010.

Em 2010, a situação atualizada da composição das empresas indica que se manteve a predominância anterior. Muito embora tenha acontecido a troca de oito empresas, os circuitos produtivos predominantes, de pesquisa e desenvolvimento e operadores logísticos, se mantiveram, reforçando a situação anteriormente verificada.

Para finalizar a exposição sobre os fatores de localização, outros pontos levantados na pesquisa podem também ser avaliados, ainda que eles tenham menor relevância: a

menção à importância da proximidade aos centros urbanos de São Paulo e Campinas, de forma equitativa (cerca de 20 pontos), reforça que também é importante estabelecer ou manter a proximidade com centros urbanos de grande porte. Isso pode estar relacionado ao ambiente político, financeiro, educacional e cultural que costuma estar associado a estes centros.

Nesse sentido, a proximidade com São Paulo e Campinas foi mencionada como fator de escolha, mas é preciso avaliar os papéis que, de fato, importaram para as decisões locacionais efetuadas, na medida em que a proximidade a universidades e centros de pesquisa, que supostamente supriria uma demanda por mão de obra qualificada em termos de pesquisa e desenvolvimento, não se apresentou como um fator importante.

De forma complementar, tampouco existiu maior influência do que poderia ser considerado um “ambiente de desenvolvimento”, que corresponde, entre outros aspectos, à iniciativa da produção de amenidades em contraposição a elementos que dificultariam o exercício intelectual – condição esta que o condomínio empresarial até mesmo preconiza em sua propaganda, pautada no tripé “localização estratégica, compartilhamento de serviços e ambiente de desenvolvimento”.

Por isso, considerando a natureza das empresas presentes neste condomínio empresarial e, ainda, enquadrando-as conforme sua maioria, como empresas que agregam tecnologias da informação, parece-nos possível dizer que, prioritariamente, obedeceram aos principais impulsos – objetivos e subjetivos – motivados pela ideia de um condomínio empresarial que disporia de segurança e uma localização estratégica, ao passo que, conforme nos revelam os fatores de escolha apontados pelas entrevistas, as condições que remeteriam ao “ambiente de desenvolvimento”, que poderia ser considerado similar aos “meios de inovação” de Castells (1999), estiveram muito menos presentes nas decisões efetuadas, e são ideias que podem ser relativizadas.

A teoria de localização desta natureza de empresas, conforme é apontada pelo autor, sugere que:

Segundo Castells (1989), a dependência que as indústrias de tecnologia da informação apresentam em relação à informação requer a localização das funções de criação da informação, que controlam toda uma cadeia de interdependências, em lugares que gozam de potencial técnico e científico de alto nível e de meio inovador (universidades de qualidade, centros de pesquisa e desenvolvimento, públicos e privados, sinergias entre as diferentes instituições, fontes de *venture capital* de alto risco) (Benko, 1996, p.127-9).

Apesar de, no Estado de São Paulo, a topologia que apresenta o Techno Park Campinas ser indicativa desta proximidade com universidades e centros de pesquisa públicos e privados, verificamos que esta variável não teve muita importância. Além disso, a ideia do relacionamento entre empresas aglomeradas, que remete à sinergia operacional e econômica entre elas, também não foi elemento verificado nas entrevistas realizadas com as empresas.

Por fim, outro discurso que também pode ser relativizado, levando em conta os dados sobre o condomínio empresarial, diz respeito à vinculação recente entre as atividades empresariais e a preservação ambiental. Nos fatores propostos, a presença de uma área verde preservada no interior do condomínio não exerceu nenhuma influência sobre as decisões das empresas.

Com base nessas condições, podemos reforçar o significado do empreendimento privado associado aos interesses do capital imobiliário na constituição de uma aglomeração

de empresas que podem ser consideradas tecnologicamente mais sofisticadas ou mesmo “flexíveis”. O empreendimento realiza uma adequação às variantes territoriais que emergem junto ao processo de reestruturação produtiva, no sentido de localizar-se e também permitir localizações concernentes aos requerimentos operacionais destas empresas.

As razões destas escolhas locacionais estiveram muito mais articuladas ao que promove este empreendimento – segurança e fluidez territorial em termos materiais e imateriais – do que, propriamente, à ocorrência de ambientes de desenvolvimento ou meios de inovação.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O condomínio empresarial Techno Park Campinas, aqui tomado como objeto de atenção em função dos agentes econômicos que o produziram e as empresas que nele se localizam, pode ser interpretado a partir de intenções bem definidas de produção e comercialização do espaço urbano, de forma que expressam uma estratégia nova assumida pelos agentes imobiliários interessados em ampliar a esfera de suas ações.

A grande maioria das empresas dele participantes, conforme destacado, vale-se da circulação de informações em suas operações, de forma que uma parcela destas é ali mesmo produzida. Essas empresas são enquadradas, principalmente, nos ramos de pesquisa e desenvolvimento e de operadores logísticos e, assim, tratando-se de empresas concernentes ao sistema produtivo flexível, podemos apontar que existe certa atração locacional, definindo ou influenciando as decisões tomadas pelas empresas no tocante ao seu local de instalação e funcionamento. Entretanto, estas decisões foram mais orientadas pelo que o condomínio oferece, enquanto um território fechado e vigiado, e também pela própria situação geográfica do entroncamento rodoviário no qual se encontra, permitindo grande fluidez territorial.

Por isso, em contrapartida ao que é habitualmente encontrado na teoria de localização de unidades produtivas relacionadas ao período de flexibilização da produção, os fatores que determinariam as decisões apresentaram-se como relativos e pouco expressivos em relação aos fatores principais que foram, de fato, apontados pelas empresas.

Assim, a importância dos eixos de circulação, que em determinadas abordagens, como presente em Sposito (2007), podem ser caracterizados como eixos de desenvolvimento associados a uma expressiva atratividade de unidades industriais, correspondem a um fator significativo que denota as estratégias assumidas pelos promotores imobiliários em sua busca pela disponibilidade de fluidez territorial. Por outro lado, a busca por segurança, apesar de ter sido a resposta mais obtida nas entrevistas com as empresas, pode ser reflexo de um contexto conjuntural, de forma que mais estudos devem ser realizados para que se comprove a manutenção desse fator de atratividade aproveitado pelos agentes imobiliários, os quais produzem e se aproveitam de um discurso relativo à insegurança urbana.

Novamente, o vínculo urbanização-industrialização é reforçado pelos processos interpretados a partir do espaço urbano, sendo possível distingui-los, no caso do Techno Park Campinas, na condição de uma manifestação bastante objetiva acerca de um espaço voltado para atender unidades produtivas, mas a partir das estratégias dos agentes imobiliários. Há, assim, a produção de um espaço urbano que não é orientada, de modo exclusivo ou prevalente, pelas necessidades dos que o ocuparão, mas sim comandada pelos interesses de realização dos capitais que a produzem.

**Rodolfo Finatti** é mestre do Programa de Pós Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo (USP). E-mail: rodolfofinatti@yahoo.com.br

**Maria Encarnação Beltrão Sposito** é professora adjunta do Departamento de Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP) – Campus de Presidente Prudente, e pesquisadora do CNPq. E-mail: mebsposito@gmail.com.

Artigo recebido em setembro de 2010 e aprovado para publicação em fevereiro de 2011.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CONCESSÕES DE RODOVIAS. Domínio virtual da instituição. Disponível em: <<http://www.abcr.com.br>>. Acesso em: jan. 2008.
- BENKO, G. *Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.
- CASTELLS, M. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1995.
- INFRAERO. Domínio virtual da instituição. Disponível em: <<http://www.infraero.gov.br>>. Acesso em: jan. 2008.
- SANTOS, M. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel, 1985.
- \_\_\_\_\_. *Metrópole corporativa e fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1990.
- \_\_\_\_\_. *Por uma outra globalização*. Rio de Janeiro: Record, 2002.
- \_\_\_\_\_. *A natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Edusp, 2004.
- SANTOS, M.; SILVEIRA, M. A. *O Brasil: território e sociedade no início do século XXI*. São Paulo: Record, 2001.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim Paulista de Geografia*. São Paulo, AGB, n. 57, 1980, p.77-92.
- SPOSITO, E. Reestruturação produtiva e reestruturação urbana no Estado de São Paulo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Universidad de Barcelona, vol. XI, núm. 245 (69), 2007. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24569.htm>>. Acesso em: abr. 2008.
- SPOSITO, M. E. B. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. Tese (Livre docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2005.
- \_\_\_\_\_. Nouveaux habitats urbains dans des villes moyennes paulistes - Brésil. *Espaces et Sociétés*. v.137, p.173-88, 2009.
- TECHNO PARK CAMPINAS. Endereço eletrônico comercial do empreendimento. Disponível em: <<http://www.technopark.com.br>>. Acesso em: abr. 2008.

**A B S T R A C T** *It is recent the emergence of business condos in the metropolitan area of Campinas. Enterprises are taking advantage of objective and subjective conditions, while promoting them, to accomplish the goal of commercialization of urban soil. Therefore, real estate strategies are conducting the production of these spaces in accordance with the requirements of contemporary business, especially those with more flexible production systems and strategies that require territorial fluidity. This article focuses on the way that Techno Park Campinas stimulated the location decision of productive units, taking advantage of the material and immaterial territorial fluidity promotion, expressed by major transport routes, and providing safety as an added value to the property and relevant to the logic of a condominium.*

**K E Y W O R D S** *Production of urban space; business condos; territorial flowing; industrial localization; urban security.*