

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Campus de Rio Claro

A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE SÃO PAULO NA PERSPECTIVA DA HOTELARIA DE ALTO PADRÃO

CARLOS HENRIQUE COSTA DA SILVA

Orientadora: Prof^a Dr^a Silvana Maria Pintaudi

Tese de Doutorado elaborada junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia – Área de Organização do Espaço - para obtenção do Título de Doutor em Geografia.

Rio Claro (SP)
2008

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Campus de Rio Claro

A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE SÃO PAULO NA PERSPECTIVA DA HOTELARIA DE ALTO PADRÃO

CARLOS HENRIQUE COSTA DA SILVA

Orientadora: Prof^a Dr^a Silvana Maria Pintaudi

Tese de Doutorado elaborada junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia – Área de Organização do Espaço - para obtenção do Título de Doutor em Geografia.

Rio Claro (SP)
2008

BANCA EXAMINADORA

PROFA. DRA. SILVANA MARIA PINTAUDI (ORIENTADORA)
Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza
Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares
Profa. Dra. Ana Fani Alessandri Carlos
Profa. Dra. Maria Encarnaça Beltrão Spósito

CARLOS HENRIQUE COSTA DA SILVA
- ALUNO -

RIO CLARO, 03 DE OUTUBRO DE 2008.

RESULTADO: APROVADO

DEDICATÓRIA

À minha **Vovó Olga**, *in memoriam*, que com sua pureza dedicou-se integralmente à sua família, sendo exemplo de generosidade, coragem e perseverança para seus filhos, netos e bisnetos. O Amor de Vovó é incondicional como o das mães, porém tem a ternura de sempre poder cativar e alimentar a ludicidade dos netos.

Aos meus pais, **Alves e Olga**, por serem os maiores responsáveis pela minha formação acadêmica e pessoal. Meus caminhos, por mais tortuosos que possam parecer ao olhar do outro, foram sempre traçados respeitando a integridade do nome de nossa família e considerando totalmente o amor que existe entre nós. Obrigado eterno!

Agradecimentos

A construção de uma Tese leva tempo, dedicação, vontade própria, reflexão constante, discussão ampliada e redefinições intelectuais e pessoais que envolvem um projeto de vida. Em uma luta constante entre o profissional e o pessoal, em meu movimento de fazer a tese - estudar e criar – ao longo de pelo menos 5 anos, diversos e diferentes foram os momentos especiais que passei ao lado de pessoas agradáveis, amigas, interessantes, instigantes, carinhosas e afetuosas, que de alguma maneira, participaram deste projeto individual, porém coletivo, cheio de realizações e frustrações pessoais. Afirmo que nestes cinco anos, uma quantidade imensa e diferente de pessoas entraram e saíram da minha vida, pois passei por um longo processo de mudança, no qual incluiu morar em outra cidade, terminar relacionamentos e fazer novos amigos. Neste momento, gostaria de nomear e agradecer algumas delas:

À minha irmã Rosana Cristina e sua linda e sólida família (meu afilhado Gilberto Junior e meu cunhado Gilberto Luis), que com seu amor tão grande quanto de minha mãe, me conhece tão bem que é impossível esconder qualquer coisa de seu olhar atento sobre o irmão caçula;

Ao meu irmão Marcos Vinícius que com sua coragem de um grande homem aliada à ingenuidade de um menino, me faz sentir tanto orgulho de poder ser teu irmão;

Ao meu amigo Marcio Toledo que com suas sábias palavras e olhar sagaz, é o único que reconhece no fundo de meu olhar a dialética de ser Rico. Obrigado pelo apoio total em todos os momentos dessa pesquisa. Agradeço também ao Guto por seu silêncio reconfortante e inquisitor.

Às minhas amigas Telma Darn, Viviane Mendonça e Elizabete Alves, companheiras de *Departamento Acadêmico* na Universidade Federal de São Carlos, que com a alegria de nossos encontros nos cafés, restaurantes e intermináveis reuniões, nunca esquecíamos de que éramos *LDBs*.

À Professora Rita de Cássia Lana pelo pleno apoio e incentivo na construção do Projeto Pedagógico do Curso de Licenciatura em Geografia da UFSCar, que desenvolvemos na reta final de conclusão da tese e pelo qual somos os mentores e responsáveis. Sem o seu trabalho este novo curso não teria a qualidade já existente.

À todos os meus alunos do Curso de Turismo das turmas de 2004 e 2005 do Centro Universitário Salesiano de Americana e do Centro Universitário Central Paulista de São Carlos que presenciaram meus primeiros passos na construção desta Tese.

Aos meus alunos do Curso de Turismo da Universidade Federal de São Carlos, campus de Sorocaba, que vivenciaram todo o desenrolar da confecção da Tese, agüentando minhas angústias e instabilidade de humor e inquietações.

Aos amigos especiais, porém distantes por alguma razão, que participaram me apoiando mentalmente e emanando energias positivas: Fabiane Pizzirani, Emerson Arruda, Gabrielle Cifelli, Cristiano Cardoso, Patrícia Buselli, Thiago Carbonel e Ana Thaís Vargas.

Ao meu amigo Hilário de Campos Nunes que com sua fome de viver e sua alegria constante só me traz forças para continuar trabalhando. Meus finais de semana nunca mais foram os mesmos depois que o conheci, pois em poucas horas a felicidade e a alegria se concentram em nossos rostos, atitudes e posturas.

À minha companheira de realização de Tese, Tatiane Godoy, que com sua serenidade e poucas e profundas palavras, sempre me trouxeram pontos de reflexão importantes. Nunca esquecerei de nossas viagens a Manaus e a Niterói. Inesquecíveis.

À todos os meus familiares, personificados nas figuras de minhas tias Zeza e Cira e meu Vovô Delson, que sempre me apoiaram e me incentivaram, através da demonstração do orgulho que sentiam por serem meus parentes.

À Direção Geral e à Direção Acadêmica do Campus de Sorocaba da Universidade Federal de São Carlos, pela plena confiança em meu trabalho, me apoiando e incentivando para a finalização com sucesso desta etapa importante da vida acadêmica. E também a todos os meus colegas do Campus de Sorocaba.

À Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa da UFSCar pelo apoio financeiro concedido através Programa de Apoio à Capacitação de Servidores da UFSCar.

À Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa da Universidade Estadual Paulista pelo apoio financeiro concedido para minha participação em eventos científicos no Brasil e também no Exterior.

A todos os funcionários e companheiros de departamento da UFSCar Sorocaba e da UNESP Rio Claro que de alguma forma me ajudaram nesta pesquisa, facilitando os trâmites e os caminhos burocráticos para agilizar esta pesquisa, além de conversas agradáveis pelos corredores da universidade.

Aos meus companheiros de momentos de lazer diversos, principalmente aos finais de semana, pois sempre guardei os meus para mim, pois sem a alegria proporcionada por vocês, seguramente esta pesquisa não se findaria. Obrigado pelas risadas e pelo descomprometimento pontual. Agradeço a todos através das figuras de Carlinhos Locatelli, Alexandre, Andreza Vieira, Rita Laurencetti e tantos colegas que me receberam tão bem em suas vidas, nem que seja por minutinhos de papo durante as “baladinhas”.

Às Professoras Doutoradas Rita de Cássia Ariza da Cruz e Ana Fani Alessandri Carlos pelas profundas e importantes considerações realizadas durante o Exame Geral de Qualificação. Considero esta etapa da pesquisa a mais importante, pois me fez crescer não apenas como Acadêmico, mas como pessoa, trazendo-me maturidade psicológica e intelectual.

À Profa. Dra. Silvana Maria Pintaudi, minha orientadora. Agradeço a você Silvana, não por ser minha orientadora acadêmica, mas por ter me aceitado desde o início, em 1998, como um “filho”, um filho único de orientação para a vida, de pegar na mão e abrir as portas. Com sua sagacidade percebeu em mim a vivacidade de uma pessoa que luta, se abre para a vida e consegue caminhar sozinho. Muito obrigado por tudo que você me proporcionou, desde a primeira aprovação em Iniciação Científica até o Doutorado. Sua força e energia durante o Concurso da UFSCar não vou esquecer nunca. Suas palavras no Observatório antes de fazer a prova foram a vitamina que precisava para ultrapassar aquela etapa. Muito obrigado pela sua dedicação incondicional às nossas vidas.

SUMÁRIO

Índice	I
Índice de Figuras	II
Índice de Quadros	IV
Resumo	V
Abstract	VI
Prolegômenos	VII
Introdução	1
Capítulo 1: A Hotelaria de Alto Padrão na Cidade de São Paulo	15
Capítulo 2: Uma Leitura dos Meios de Hospedagem através da História, com destaque para a Cidade de São Paulo	87
Capítulo 3: A reprodução do Espaço Urbano na Perspectiva da Hotelaria de Alto Padrão em São Paulo	133
Conclusão	171
Referências Bibliográficas	183
Apêndice	193
Anexos	228

ÍNDICE

Introdução	1
1. Apresentação da Tese	2
2. Objetivos e Recorte Espacial da Tese	11
Capítulo 1: A Hotelaria de Alto Padrão na Cidade de São Paulo	15
1. A Hotelaria Paulistana	16
2. Os Hotéis de Padrão Luxo de São Paulo	35
3. O Movimento da Centralidade em São Paulo	50
4. São Paulo como Cidade Mundial	61
4.1. A Composição da Metrópole	75
Capítulo 2: Uma Leitura dos Meios de Hospedagem através da História, com destaque para a Cidade de São Paulo	87
1. Introdução	88
2. Um Breve Histórico do Papel dos Meios de Hospedagem na Produção do Espaço Urbano	92
3. As Características e Condições de Implantação e Expansão dos Meios de Hospedagem no Brasil	105
4. O Papel dos Meios de Hospedagem na Estruturação da Metrópole Paulista	114
Capítulo 3: A reprodução do Espaço Urbano na Perspectiva da Hotelaria de Alto Padrão em São Paulo	133
1. Crise na Hotelaria Paulistana	134
2. A Hotelaria de Luxo no Processo de Reprodução do Capital Imobiliário e Financeiro	159
Conclusão	171
Bibliografia	183
Apêndice	193
Anexos	228

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização dos empreendimentos hoteleiros selecionados pela pesquisa (padrões Luxo, Superior, Intermediário e Econômico) na metrópole paulista em 2008.	22
Figura 2: Período de inauguração dos hotéis de categoria superior na metrópole paulista até 2007.	23

Figura 3: Mapa de localização dos hotéis de padrão Superior na metrópole paulista em 2008.	24
Figura 4: Mapa de localização dos hotéis de padrão Intermediário na metrópole paulista em 2008.	27
Figura 5: Período de inauguração dos hotéis de categoria intermediária da metrópole paulista até 2007.	28
Figura 6: Mapa de localização dos hotéis de padrão Econômico na metrópole paulista em 2008.	29
Figura 7: Período de inauguração dos hotéis de categoria econômica da metrópole paulista até 2007.	30
Figura 8: Renda média familiar por distritos do Município de São Paulo em 2000.	32
Figura 9: Fotografia da Ex-Unidade Hilton Ipiranga localizada no centro de São Paulo (esquerda) e Fotografia do atual edifício do Hilton Hotel Morumbi (direita).	37
Figura 10: Mapa de localização dos hotéis de padrão Luxo na metrópole paulista em 2008.	40
Figura 11: Localização dos hotéis de padrão Luxo na região sudoeste de São Paulo em 2008.	41
Figura 12: Fotografia do Hotel Renaissance.	42
Figura 13: Fotografia dos Hotéis Emiliano (esquerda) e Fasano (direita).	43
Figura 14: Fotografia da fachada do Hotel Unique.	44
Figura 15: Fotografia do Hotel Grand Hyatt.	45
Figura 16: Mapa de localização da expressão da policentralidade paulistana: Sub-centros de comércio, empresariais e serviços modernos	58
Figura 17: Mapa de localização das cidades mundiais segundo a classificação proposta pela Universidade Loughborough em 2000.	68
Figura 18: Corredores metropolitanos, ruas especializadas e as principais vias de acesso à metrópole que garantem a fluidez de seu território.	77
Figura 19: Marginal do Rio Pinheiros e os edifícios corporativos localizados ao longo da Av. Eng. Luis Carlos Berrini.	80
Figura 20: Cartão Postal da região industrial do Brás em 1915: as chaminés dividem espaço com as residências.	120
Figura 21: Expansão da mancha urbana paulistana entre 1881 e 1995.	123
Figura 22: Cartão postal de 1931 do conjunto arquitetônico do Vale do Anhangabaú com a visão do Teatro Municipal e ao fundo o prédio do Hotel Esplanada.	124

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Características dos hotéis de luxo presentes na metrópole paulista em 2008.	39
Quadro 2: População Total de São Paulo entre 1872 e 1920.	120

RESUMO

A metrópole paulista desempenha funções de comando na economia brasileira, configurando-se como ponto de interligação entre o mundo e o Brasil, colocando-se como porta de entrada e lugar que permite a consolidação e expansão dos mais diversos tipos de investimentos de capital que interferem no processo de reprodução de seu espaço. Destacamos nesta Tese, os empreendimentos hoteleiros de alto padrão que surgiram no período recente na cidade (1980 a 2000) e que vêm participando de um processo o qual estamos denominando de reforço da centralidade em sua porção Sudoeste. Neste processo, vislumbramos a ligação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o setor turístico com o incremento das viagens realizadas por motivos de trabalho a cidade, criando mecanismos para permitir a ampliação do processo de reprodução do capital através da reprodução de empreendimentos hoteleiros em uma determinada porção da cidade, utilizando-se do espaço urbano como ferramenta primordial para maximizar o lucro.

Palavras-Chave: Hotelaria, São Paulo, Reprodução do Espaço Urbano, Centralidade.

ABSTRACT

The metropolis of Sao Paulo plays the part of command in the Brazilian economy, setting up as a point of interconnection between Brazil and the world. Sao Paulo is a doorway and a place that allows the consolidation and expansion of an assortment of investments that interfere in the process of reproduction of the space. In this thesis we emphasize the high standard hotel business enterprise that recently took place in the city (1980 to 2000) and became part of a process we called of reinforce of the centrality in the southwest portion of the city. In this process we observed the connection among the real state capital, the financial capital, the tourist sector with the increase of business travels to the city. This way they are created mechanisms to allow the amplification of the process of reproduction of capital through the reproduction of hotel business enterprises in a specific portion of the city, using urban space as a primary tool for maximizing.

Key Words: Hotel, São Paulo, Urban Space Reproduction, Centrality

PROLEGÔMENOS

O caminho percorrido para a realização desta Tese de Doutorado iniciou-se após a defesa da Dissertação de Mestrado ocorrida em agosto de 2003, no curso de Pós-Graduação em Geografia, desta Instituição.

Naquela ocasião, minha orientadora me recomendou realizar um período de pausa de pelo menos um ano, para iniciar a minha pesquisa de Doutorado. Esta recomendação foi feita no sentido de que eu pudesse ter um tempo de maturação das idéias colocadas na conclusão da Dissertação e pensar melhor sobre os caminhos a serem percorridos no Doutorado.

Num primeiro momento, devido ao ritmo produtivista da sociedade contemporânea e a nossa inserção em seus padrões, não aceitei esta recomendação e fui procurar em outras Instituições, um novo caminho a ser aberto para a tese.

Deste modo, fui selecionado para fazer o Doutorado no Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP, na Área de Concentração em “Análise Ambiental e Dinâmica Territorial”, dentro da Linha de Pesquisa sobre “Dinâmica Territorial: Sistemas Técnicos Atuais e Novas Práticas Sócio-Espaciais”. Entre março e dezembro de 2004 fui aluno regular daquele Programa e realizei algumas atividades. Entre estas, duas disciplinas, participação em um grupo de estudos e participação em dois eventos científicos.

O projeto proposto intitulava-se *A Mundialização do Comércio: a atuação das grandes empresas varejistas na metrópole paulista*. O objetivo era desvendar as estratégias territoriais e econômicas das maiores empresas varejistas do Brasil e como estas, em interação, participavam do processo de (re)produção do espaço urbano da metrópole paulista, a partir da constituição de novas centralidades. Era um projeto muito instigante e dava continuidade às minhas pesquisas na área da Geografia do Comércio e do Consumo, já desenvolvidas na Iniciação Científica e no Mestrado na UNESP.

A partir de uma conversa com as Professoras Ana Fani Alessandri Carlos (DG/USP) e Arlete Moysés Rodrigues (IFCH/UNICAMP), durante o VI CBG Congresso Brasileiro de Geógrafos, em Goiânia, em julho de 2004, resolvi modificar a área de pesquisa e tentar um novo tema, que poderia me apresentar novos desafios. Além disso, decidi que iria reformular minha dedicação à Pós-Graduação, pois gostaria de voltar a estudar na UNESP de Rio Claro.

Deste modo, no final de julho de 2004, fui conversar com a Professora Silvana Maria Pintaudi e, ato seguido, me apresentei para a prova de admissão ao Curso de Doutorado em Rio Claro. A partir de então, fomos trabalhando para reformular o projeto de pesquisa e propor um novo estudo voltado para assuntos vinculados ao turismo, tema que vinha

trabalhando no ensino de graduação. A idéia do novo projeto era aproveitar a minha prática acadêmica desenvolvida desde 2003 nos cursos de graduação em Turismo, área em que comecei a lecionar no Ensino Superior. Deste modo, o tema do projeto foi se direcionando para a área da “Geografia do Turismo”. No final deste processo, decidimos que não iria mudar muito a base do trabalho, pois continuei enfocando a força de atuação das grandes empresas no território brasileiro, no caso a metrópole paulista, e o papel delas na (re)produção do espaço urbano. No entanto, o tema foi dirigido para a questão do turismo de negócios e eventos associados à hotelaria de padrão internacional.

A partir de março de 2005, iniciei minhas atividades em nível de Doutorado na Unesp de Rio Claro.

O interessante neste caminho foi que pude conhecer o funcionamento de outros cursos de pós-graduação, construir contatos com outros profissionais e expandir meus conhecimentos.

Além disso, a idéia de voltar minhas pesquisas para o turismo possibilitou canalizar energias para a área que eu estava mais vinculado diretamente desde 2003, sobretudo com as aulas e orientação de alunos em nível de graduação.

Esta decisão, hoje entendo, foi a mais correta devido à minha aprovação no concurso docente na área de Geografia do Turismo no Curso de Graduação em Turismo da Universidade Federal de São Carlos – UFSCar. Parte do sucesso no concurso foi devido ao desenvolvimento de minhas pesquisas na área do turismo em meu doutorado. O meu cotidiano de trabalho durante os três primeiros anos na UFSCar, possibilitou formular uma proposta de criação de curso de graduação em geografia. Proposta que foi aprovada no final de 2007 e durante o presente ano, a formatação deste novo curso de Licenciatura em Geografia, envolveu parte das minhas energias, juntamente com a conclusão desta Tese.

Atualmente, sou o professor responsável por três disciplinas obrigatórias do curso regular de Turismo, voltadas para a Geografia e a Cartografia Aplicada ao Turismo e Coordenador do novo curso de Geografia – Licenciatura da Universidade Federal de São Carlos. A prática do ensino para alunos do curso de Turismo é uma experiência enriquecedora ao meu ver, pois além de terem um perfil específico e sua formação ter uma base multidisciplinar, o debate que surge em aula contribuiu para o pensar-refletir constante da relação genética entre o turismo e a geografia. As questões discutidas em aula e com meus colegas de departamento contribuem positivamente para a construção de novos questionamentos que me abrem um grande leque de caminhos a serem seguidos pelos trabalhos que desenvolverei no futuro, individualmente e em grupo de pesquisas.

INTRODUÇÃO

1. Apresentação da Tese

Em cidades onde se presencia a concentração de elevado número de sedes empresariais, escritórios de firmas nacionais e estrangeiras de todos os portes, sobretudo as de grande dimensão financeira dos mais variados setores, mas principalmente daqueles ligados aos mais modernos do atual período como os de tecnologia da informação, *marketing*, publicidade, telecomunicações, informática e pesquisa científica, a prática do turismo se desenvolve e participa da reprodução do espaço urbano em decorrência desta importância econômica e financeira que estas corporações imprimem na cidade. Ou seja, o turismo, nestas cidades, surge enquanto atividade econômica oportunista para criar e disponibilizar aos agentes econômicos atuantes no local, infra-estrutura necessária para facilitar as atividades de trocas econômicas que aí se estabelecem, isto é, os negócios da economia capitalista moderna.

As cidades mais importantes do mundo em relação ao seu desempenho econômico possuem um poder de atração e recepção de pessoas, sobretudo homens de negócios, comerciantes, cientistas, empresários, chefes de estado, consultores, técnicos em geral etc., que necessitam se locomover em escala global. Classificados como visitantes ou turistas¹ destacamos, entretanto, que a motivação para a realização das suas viagens é o trabalho. O fluxo de deslocamento deste tipo de trabalhador nos mais diversos lugares interferem no processo de reprodução das cidades, pois com eles, variedades de serviços são criados para apoiarem e facilitarem as transações econômicas que se estabelecem no espaço urbano, conformando verdadeiros eixos financeiros - empresariais, na estrutura da cidade.

Assim, consideramos que nas cidades onde os negócios surgem como seu principal fator de expressão e dimensão mundial, se vislumbra a constituição de áreas de grande concentração de empresas que trabalham no setor do turismo, sobretudo nos ramos da alimentação e hospedagem (restaurantes e hotéis), que passam a funcionar em rede e em solidariedade aos agentes hegemônicos econômicos internacionais contemporâneos, lidos aqui como as empresas multinacionais. Por solidariedade estamos considerando a união que há entre estes serviços ligados ao turismo para facilitar o desenvolvimento das atividades dos viajantes que vêm à cidade para desempenhar funções de trabalho. Ou seja,

¹ A Organização Mundial de Turismo considera visitante a pessoa que não permanece mais do que 24 horas em uma localidade, ou seja, sem pernoite completo. Para turista esta Organização define a pessoa que permanece mais do que 24 horas em um destino utilizando-se dos serviços de infra-estrutura turística como restaurantes ou hotéis, por exemplo. No entanto, não concordamos com esta definição técnica, porque quando estamos discutindo viajantes que se deslocam entre as localidades por motivos de negócios, há uma superação desta distinção no que tange ao uso dos serviços de infra-estrutura disponíveis pelo viajante, além da motivação, que se restringe, basicamente ao trabalho. Desta forma, nesta tese utilizaremos a denominação viajante quando nos referirmos às pessoas que se deslocam ao redor do mundo para realizar atividades ligadas ao trabalho, negócios ou atividades remuneradas.

estes dois setores reforçam a concentração do setor de serviços em determinadas áreas da cidade, oferecendo e disponibilizando sua infra-estrutura para as empresas aí localizadas.

Deste modo, a hotelaria e os restaurantes, principalmente os de alto padrão de qualidade dos seus serviços vão se estabelecer na cidade de acordo com a região de maior concentração dos locais onde trabalham os viajantes para se aproveitar e facilitar a sua vida durante a estadia, localizando-se nas proximidades e arredores destas áreas.

Na maior parte das cidades onde há esse tipo de configuração espacial em relação à concentração de empresas e pessoas em determinados bairros ou centros de negócios, se conforma um ambiente de aparência homogênea em escala internacional. Isto é, os chamados “bairros de negócios”, eixos econômicos intra-urbanos ou centros financeiros, acabam revelando, no plano arquitetônico, uma paisagem muito parecida entre si, mesmo considerando realidades tão distintas como as encontradas em Londres, Paris, Madrid, Nova York, Buenos Aires, México, Bangkok, Hong Kong, Xangai, Cingapura, Dubai ou São Paulo.

Os prédios com estrutura em concreto armado, envidraçados, feitos com material de aço escovado, com formas pontiagudas e com linhas geométricas bem desenhadas e peculiares, torres de comunicação, largas avenidas, helipontos, restaurantes e hotéis de redes multinacionais, lanchonetes com difusão global de sua marca e de seu gosto (ORTIGOZA, 2001) e as pessoas vestidas, na maior parte das vezes, com roupas escuras (ternos, gravatas, *tailleurs*) geram um ambiente uniforme no plano visual da paisagem.

No entanto, a paisagem não é apenas o plano da forma visual. O estudo da paisagem urbana revela a dinâmica do processo de reprodução do espaço, pois contém resquícios, reminiscências, atitudes e atributos que dão conteúdo às formas visíveis². É na análise do conteúdo das formas que é possível ler as peculiaridades do lugar em consonância ao plano mundial, pois é na relação dialética entre o local e o global que se pode entender o desenvolvimento da sociedade capitalista urbana atual. Deste modo, o plano do lugar contém as condições que permitiram a criação e desenvolvimento das formas, ou seja, a sua gênese, que ao longo do tempo, vai se transformando devido à articulação ao plano do global. Além disso, através da paisagem pode-se visualizar e compreender os movimentos que se processam no presente, mas que terão importante papel no futuro. Assim, a paisagem revela o devir, ou pelo menos contém suas possibilidades.

Num primeiro momento, o tema que essa pesquisa envolve induz o entendimento do leitor a assuntos sobre a relação existente entre turismo, negócios vinculados ao capitalismo

² “A paisagem não se cria de uma só vez, mas por acréscimos, substituições; a lógica pela qual se fez um objeto no passado era a lógica da produção daquele momento. Uma paisagem é uma escrita sobre a outra, é um conjunto de objetos que têm idades diferentes, é uma herança de muitos diferentes momentos”. (SANTOS, 1994, p.67)

contemporâneo e produção do espaço na metrópole paulista. Porém, o desenvolvimento do trabalho mostrou um caminho diferente, mais amplo, muito além da relação existente entre o turismo e o lugar.

Baseado na análise do lugar e do mundo a partir da Geografia, com visão crítica de seu papel como ciência que busca o entendimento do espaço de reprodução da vida humana, o que implica a compreensão do funcionamento e estruturação do mundo atual, evidenciamos a importância do turismo na reprodução do espaço urbano sem dar a esta prática sócio-espacial uma autonomia neste processo, que no caso de São Paulo, não existe. Antecipamos, antes de mais nada, que o turismo em São Paulo revela a centralidade que os negócios contemporâneos, sobretudo as finanças, produzem no plano da metrópole, estruturando bairros e áreas inteiras. O turismo participa desse processo, enquanto uma atividade econômica que auxilia no seu reforço e se aproveita da centralidade aí existente, classificando-se não como uma atividade primaz, como acontece em outras localidades, mas competindo ou auxiliando outras atividades econômicas. Nesta direção, a temática sobre o turismo em São Paulo participa como pano de fundo de nossas análises já que nosso objetivo é entender o lugar da hotelaria de alto padrão no processo de reprodução do espaço urbano da metrópole paulista e, neste caso, apesar da forte ligação existente entre hotelaria e turismo, em São Paulo, a hotelaria ganha importância muito mais pelo seu papel como empreendimento imobiliário e ferramenta para a reprodução do capital financeiro do que um simples apêndice, ou melhor, serviço de apoio para o crescimento dos fluxos turísticos em São Paulo.

Nesta direção, estamos trabalhando com a tese de que a força econômica de São Paulo, sobretudo nos setores mais modernos do atual estágio de desenvolvimento do capitalismo como as telecomunicações, informática, pesquisa científica de ponta, publicidade, *marketing*, gerência e administração de empresas, se concentram em determinadas áreas contíguas da cidade revelando um forte processo de concentração de empresas, pessoas e atividades econômicas, produzindo um ambiente propício ao desenvolvimento de negócios e atividades de trabalho. A relevância quantitativa do mercado financeiro e sua ligação ao setor imobiliário e da construção civil coloca o processo de reprodução do espaço urbano, sobretudo com a abertura de avenidas, operações urbanas e na construção e administração de edifícios, como uma nova possibilidade para a reprodução ampliada do capital. Assim, o espaço torna-se mercadoria e entra no circuito da troca, apresentando-se para o mercado enquanto mediação entre lucro e situação do empreendimento³. A hotelaria de alto padrão em São Paulo é um exemplo desta ligação

³ Ou seja, a partir dos novos investimentos em setores econômicos diversificados e da incorporação imobiliária que passa a acontecer em diversos bairros da metrópole, a localização do empreendimento hoteleiro próximo ao local de maior concentração das empresas que trabalham nos setores de negócios mais competitivos, rentáveis e que absorvem o maior número de trabalhadores ou visitantes possíveis, tornam-se condições para a realização ampliada do lucro advindo de uma possível garantia com maior número de hospedagens e do aluguel de suas

existente entre capital financeiro e capital imobiliário, reveladora do processo de transformação do espaço enquanto mercadoria. Sua localização apresenta-se ligada aos setores de maior concentração de empresas e escritórios, auxiliando no reforço das novas áreas de centralidade, permitindo e facilitando o estabelecimento de um centro mundial de negócios ou eixo comercial - empresarial (CARLOS, 2001) paulistano. A hotelaria vem se apresentando como possibilidade e agente para a reprodução do espaço urbano enquanto setor que permite a união efetiva entre capital financeiro e construção civil, envolvendo construção, administração e locação de apartamentos, ampliando os investimentos e o ciclo de reprodução do capital hegemônico.

Esta tese defende a hipótese de que o turismo na cidade de São Paulo é fruto do seu desenvolvimento econômico e que a presença de empresas turísticas está ligada à manutenção das atividades de negócios e trabalho aí presentes. O turismo se aproveita da concentração, ou melhor, da centralidade, para reproduzir o capital. Assim, o turismo se apresenta neste trabalho como pano de fundo, já que sua entrada e participação no processo de reprodução do espaço da metrópole é decorrência da sua força econômica. Enquanto nova possibilidade para a reprodução ampliada do capital e novo agente para obtenção do lucro através da reprodução do espaço por meio da criação de novas áreas de centralidade devido à concentração das sedes empresariais, escritórios e trabalhadores, o turismo abre um novo leque de oportunidades de investimentos na metrópole, seja em hotéis, restaurantes, museus, casas de espetáculo e serviços de apoio ao visitante/turista que chega à São Paulo com intuito de trabalhar. Assim, o turismo abre novas frentes de investimento, participando e se configurando efetivamente como um elemento ativo do processo de reprodução do espaço urbano.

Nesta direção, entendemos o turismo como uma prática social que tem no espaço geográfico seu meio de materialização através do consumo do espaço, revelando-se prática espacial. O turismo contemporâneo se apresenta como um importante vetor dos processos de reprodução do espaço, sobretudo do urbano, pois se aproveita das materialidades e imaterialidades da vida urbana para criar e difundir novas maneiras para sua própria reprodução. A metrópole surge como alternativa e possibilidade para isso, pois é o lugar onde os procedimentos políticos e os sujeitos econômicos, bem como a sua riqueza social ficam mais evidenciados e potencializados, já que a metrópole aparece como o local que concentra as diferenças e permite o estabelecimento de novas oportunidades. A cidade mundial, enquanto categoria que permite entender partes da estruturação da economia global assegura ao turismo um novo ambiente para o desenvolvimento de novos produtos, circuitos, roteiros e práticas. São Paulo, como exemplar brasileiro desta categoria de cidade, fundamentada em seus negócios e atividades econômicas, apresenta aos agentes do

dependências para a realização de reuniões, eventos e feiras de negócios.

turismo grandes possibilidades para a criação e desenvolvimento de importantes ramos como o da hotelaria, eventos e alimentação.

Assim, as atividades ligadas ao chamado turismo de negócios⁴ e eventos, as grandes cadeias hoteleiras e os serviços diversos vinculados a estes dois setores da economia têm contribuído para o reforço da centralidade em alguns bairros de São Paulo. Estas atividades têm importante papel na consolidação do modo como o processo de mundialização vai se articulando e se firmando no plano local, através da força de atuação dos principais sujeitos hegemônicos contemporâneos. As cidades mundiais acabam por conter e reproduzir formas e processos semelhantes, ou seja, nas cidades mundiais, o setor conhecido como de turismo de negócios e os serviços ligados a este, estão na base da discussão do atual estágio de urbanização. Estas atividades estão introduzindo no espaço urbano um novo ambiente produzido pela mundialização em curso. São Paulo, neste contexto, é fruto destas novas articulações no plano mundial, que tem refletido no plano local de maneira diversa, contribuindo para a reprodução de novas formas urbanas e sociais.

Para tal, consideram-se, também, as múltiplas relações sociais que se reproduzem no espaço metropolitano, principalmente aquelas baseadas no tempo quantitativo, escasso, fluido, condicionado pelos elementos formadores da sociedade produtivista, onde o tempo da produção invade e programa o cotidiano.

Esta tese de doutorado tem como base teórica e metodológica os estudos urbanos que consideram a cidade enquanto construção humana. Assim, consideramos a cidade como produto das relações históricas da sociedade que produz o espaço através da apropriação dos recursos da natureza por meio do trabalho. Ou seja, através das relações sociais chega-se à produção do espaço. Esta visão nos leva à compreensão de que as relações sociais implicam relações espaciais, o que revela uma prática.

As reflexões aqui apresentadas têm por base a prática sócio-espacial a partir de modos diferenciados de apropriação do espaço. Diferentes ao longo do tempo, com ritmos e níveis diversos e em locais diferenciados também. Deste modo, a compreensão da realidade urbana envolve não apenas a simples situação e explicação dos elementos presentes num determinado ponto geográfico num dado momento histórico, mas indica as dimensões que levaram a essa conjuntura, bem como possíveis caminhos para superá-la,

⁴ Nesta tese não apresentaremos uma discussão sobre o chamado turismo de negócios, pois não estamos focando nosso estudo para um aprofundamento deste tema. Primeiramente, consideramos que na área específica do Turismo, há muito que se percorrer teoricamente para concluir várias conceituações das diversas variantes e modalidades existentes de turismo, pois acreditamos que há tantas modalidades de turismo proporcionais à quantidade de turistas. Ou seja, a prática sócio-espacial do turismo se baseia em deslocamentos e nas motivações das pessoas. Assim, há tantos tipos de turismo quantos forem os turistas. O importante é assumir nesta tese que selecionamos como recorte para nossas análises é o viajante que se hospeda em São Paulo por motivos de trabalho, para realizar negócios e que consomem diárias em hotéis localizados na região Sudoeste da metrópole.

caminhando na direção de trajetos para pensar o sentido e o entendimento da cidade no futuro. É a partir da prática sócio-espacial que se vislumbram os diferentes estágios, elementos, sujeitos e características que conformam o mundo.

O ponto de partida é a compreensão da cidade enquanto construção histórica, produto da sociedade em seu desenvolvimento ao longo dos tempos em níveis diferentes de interação entre os diversos sujeitos sociais do mundo. A noção de acumulação, material e imaterial, revela muitos sentidos que podem estar presentes na produção do espaço atual, que vive sob os fundamentos de funcionamento imersos nos princípios do capitalismo enquanto modo de produção. Ou seja, a produção da cidade se concretiza de modo a criar condições para a busca do lucro a partir da relação dialética entre produção e consumo da cidade. Produção de um espaço específico que garanta o funcionamento e expansão do sistema capitalista e consumo ininterrupto e crescente que dê condições para a ampliação do raio de atuação dos sujeitos capitalistas, revelando a dualidade entre concentração – desconcentração, fragmentação – agregação, usos e possibilidades de uso, público - privado. Contradições surgidas do próprio movimento de reprodução do sistema capitalista ao longo dos tempos.

Deste modo, a análise da cidade nos apresenta situações distintas para compreender a sua atual composição, revelando sujeitos antes não pertencentes à produção do espaço, como também, alguns que já desapareceram deste movimento, ao mesmo tempo que antigos sujeitos são transformados e modificados, mostrando adaptações permanentes nos elementos constituintes do processo de produção do espaço urbano. O entendimento deve ser realizado considerando o presente sem deixar de lado todos os ambientes e dados do passado, pois só o movimento de formação daquele espaço juntamente com as atuais circunstâncias de sua estruturação e funcionamento, podem dar parâmetros e caminhos possíveis para se projetar o futuro e as possibilidades de se intervir em elementos que auxiliem na construção de uma cidade com menores índices de problemas sociais ligados à pobreza e à violência e com seu espaço disponível ao uso coletivo para todos aqueles que a conformam.

A busca pelo novo, quer dizer, por renovar-se no caso brasileiro, indica a prospecção de uma imagem urbana moderna, transformada, renovada. Este movimento que se concretiza através de processos de fragmentação e concentração urbanos limita pensar a cidade enquanto produto social e histórico de uso coletivo. Isto conduz a uma visão da cidade como produto da atuação de poucos sujeitos, revelados enquanto agentes econômicos, promotores imobiliários, gestores públicos segregadores, políticas públicas urbanas sem espessura e com vieses populistas sem apresentar um caminho para a resolução dos problemas, conduzindo, cada vez mais, para a existência de uma cidade fragmentada e corporativa (SANTOS, 1990).

Entender a cidade, enquanto produto social, histórico, obra humana e que hoje se apresenta fragmentada, com suas formas e funções atreladas a ações corporativas, possibilita enxergá-la em um momento de constante transformação. Nesta direção, o plano em que melhor se visualiza este movimento de mudanças é o da metrópole, sobretudo se for uma cidade mundial.

Concordamos com Canclini (2001) quando analisa a mundialização afirmando que esta impõe padrões contemporâneos e diferenciados a todo momento para todos que participam do jogo de relações capitalistas em desenvolvimento atualmente, sobretudo para aqueles que contêm as principais características requeridas pelo atual estágio de reprodução do sistema capitalista de produção. Assim, uma série de imposições são feitas para se alcançar estes padrões e colocar todos aqueles que pretendem participar das decisões hegemônicas em situação de competição. Deste modo, a busca pelo lucro incessante, aumento da velocidade nas transações, sejam econômicas ou não, rapidez nos contatos, constante renovação seja dos perfis profissionais, das cidades, das idéias, efemeridade nas relações sociais, conveniência e comodidade na vida cotidiana e sensações de aprisionamento, são algumas das características da sociedade capitalista que se vislumbra hoje em todos os níveis e instâncias sociais, englobando política, economia e cultura.

Assim, nos colocamos diante de dois caminhos para compreender a cidade: um é o caminho de sua constante renovação a partir da imposição de novos atributos e elementos gestados em instâncias mundializadas e que chegam ao lugar como representantes do modernizado, modernizante que deve estar presente em todos os lugares que pretendam estar conectados às redes mundiais de trocas de informações. Este caminho mostra a reprodução do espaço urbano em ritmos diferenciados a partir da constituição de diferentes e novas centralidades. Estes movimentos urbanos apresentam e introduzem novas áreas da cidade devido ao deslocamento de algumas funções que produzem atratividades diferenciadas de acordo com seu grau de importância e capacidade de gerar fluxos. Assim, a cidade se renova e muitas vezes, seus habitantes, o poder público ou as empresas passam a esquecer as suas antigas partes para outros sujeitos que compõem a economia capitalista, revelando a constituição de um espaço urbano em fragmentação, concentrado e segregado.

Trazemos para análise deste caminho, como um representante deste movimento de transformação da cidade, o papel dos agentes corporativos, as empresas e entidades que enxergam no espaço urbano oportunidades para se fazer negócio e ganhar dinheiro com a produção do espaço. Destacamos os setores turísticos, o mercado imobiliário e o mercado financeiro como alguns destes agentes e por isso, apresentar alguns dos ramos econômicos

que dialogam consigo e se fazem presentes hoje na cidade é de fundamental importância para compreender a forma urbana, suas funções e sua estrutura.

O outro caminho para entender a cidade é a partir das relações sociais que se estabelecem no contexto da vida cotidiana dos seus habitantes. Esta via de entendimento contém os parâmetros que subsidiam a compreensão da cidade enquanto lugar de vida do homem, sua morada, seu motivo de felicidade, seu sustento, sua história. As relações entre os habitantes da cidade e a forma urbana nos conduzem a perceber qual o projeto de sociedade que está se processando atualmente (LEFEBVRE, 1983).

A vida urbana contemporânea mostra a perda de referenciais, empobrecimento dos contatos entre as pessoas e o desaparecimento das relações de vizinhança, atributos que antes definiam a cidade (BORIGAS, 2005). A vida apartada em edifícios residenciais, condomínios fechados, seja de empresas como de residências, ruas de comércio especializadas, comércio *indoor* privado, mas de uso público restritivo, formas urbanas que inibem a circulação coletiva, eventos que tendem a diminuir os contatos entre as multidões, a constante sensação de violência, e outros, são acontecimentos corriqueiros da vida urbana que têm empobrecido e diminuído os contatos entre os cidadãos.

Bauman (1999, p.95) discute esta questão introduzindo a mobilidade, o movimento, o direito à circulação como diferenciais da vida contemporânea. O cidadão busca estar sempre em movimento, só que a estrutura urbana das principais cidades do mundo hoje, sobretudo naquelas dos países em desenvolvimento, dificulta a livre e fácil movimentação pelo território devido a problemas como a violência ou excesso de adensamento populacional. Deste modo, esse Autor se refere ao turista e ao mendigo como ícones do sentido ideal de movimento das pessoas pelo território mundial. Ou seja, a transitoriedade do viajante e a não ligação a um determinado local do mendigo tornam características invejadas pelo cidadão comum.

O entendimento do urbano revela vias para se alcançar reflexões sobre a forma da cidade contemporânea. No entanto, estas vias expressam também, virtualidades contidas no processo de produção do espaço que nos indicam meios para chegar a subsidiar o pensar sobre o urbano no sentido de construir uma sociedade menos desigual do ponto de vista econômico e rica em termos de vida coletiva. O espaço urbano se torna assim, produto e condição, objeto e produtor de meios para propor alternativas eficazes na construção de um mundo que consiga unificar todos os sujeitos sociais.

Entender o modo como se reproduz o setor hoteleiro nas cidades de negócios na atualidade envolve, necessariamente, um entendimento sobre o espaço urbano. Não que o urbano tenha que ser o *locus* principal de ocorrência dos hotéis e da prática do turismo, mas nele está contido o movimento de compreensão do mundo hoje, pois é na cidade que se

vive e se contempla os mais diferenciados ritmos e processos do sistema que fundamentam as relações sociais globalizadas que gerenciam a vida em cada lugar do nosso planeta.

Deste modo, a compreensão da posição que os setores turístico e hoteleiro desempenham no movimento de reprodução do espaço torna-se objeto de estudo da geografia, devendo considerar, necessariamente, um entendimento sobre a sociedade urbana. A prática do turismo é analisada nesta pesquisa através da dimensão espacial do setor da hotelaria, o qual está vinculado diretamente, mas não exclusivamente, ao turismo. Este, visto pela ótica da geografia crítica, possibilita compreender a gênese do processo de reprodução do capitalismo atual. Antes de mais nada, é preciso afirmar que estamos trabalhando com uma atividade que tem origem a partir do século XIX, pois é neste período que se configura como atividade organizada, gerenciada para gerar lucros, fazer com que cada vez mais, maior número de pessoas circulem ao redor do planeta, em busca de satisfazer desejos, realizar contatos, descobrir novos valores, assimilar novas culturas, fundamentadas nas mais diversas motivações. É neste momento que as viagens e os deslocamentos humanos tornam-se elementos importantes para a circulação do capital, transformando-os em mercadoria e é desta forma que a presença dos hotéis no espaço urbano, em princípio, diferencia-se das épocas anteriores, pois o conteúdo se transforma a partir das relações capitalistas que passam a conduzir sua construção e expansão, sua presença nas cidades.

2. Objetivos e Recorte Espacial da Tese

Esta pesquisa divide-se em três capítulos, que apresentam, em cada um deles, uma discussão sobre o mundo hoje, sob a ótica analítica da geografia, sobretudo a que tem nos estudos urbanos seu fundamento.

No primeiro capítulo apresentamos a temática geral da tese, ou seja, o lugar da hotelaria na metrópole paulista, destacando as redes e empresas presentes em São Paulo e como é que os negócios contemporâneos funcionam e se localizam na cidade. Esta análise leva em conta o presente, ou seja, a dimensão espacial dos hotéis de São Paulo hoje. É dado destaque para alguns dos hotéis selecionados na pesquisa, pois enfocamos com mais cuidado os hotéis de luxo e seu papel na reprodução do espaço urbano, principalmente no reforço da centralidade dos chamados “bairros de negócios”.

No segundo capítulo, traçamos um caminho histórico sobre a formação, desenvolvimento e expansão dos meios de hospedagem, ligando o crescimento – renascimento das funções urbanas e a reconstituição das rotas comerciais na Europa durante a Idade Média, às atividades de hospedar os viajantes. É neste período de análise que se vislumbra o nascimento das condições de localização e funcionamento dos meios de hospedagem contemporâneos. No entanto, é somente com a consolidação da sociedade capitalista, a partir do advento da Revolução Industrial, que o setor da hotelaria se solidifica e ganha espaço nas cidades. Com o advento das ferrovias e a possibilidade de circulação de pessoas, a conquista das férias e finais de semana remunerados e o estabelecimento do lazer enquanto direito social inegável, é que o hotel ganha destaque na paisagem urbana. Também realizamos neste capítulo, uma análise do desenvolvimento hoteleiro no Brasil, com destaque para a cidade de São Paulo.

No terceiro capítulo realizamos uma análise sobre a reestruturação do capitalismo em escala mundial, destacando o ganho de importância que o mercado financeiro alcançou nos últimos trinta anos em detrimento do mercado industrial. A transposição de uma economia industrial para uma baseada no setor de serviços e a organização do mundo em redes de cidades globais com forte atuação das empresas multinacionais, fundamenta parte de nossas análises. O surgimento de novos setores econômicos de destaque na obtenção ampliada do lucro, a partir da apresentação de novas possibilidades de reprodução do espaço garante um caminho teórico a perseguir, sobretudo quando consideramos as atividades econômicas vinculadas ao setor turístico como uma destas novas oportunidades. Acreditamos que é a partir da consolidação do turismo enquanto prática sócio-espacial que foi cooptada pelos agentes do mercado para ampliarem os lucros conquistados na esfera da circulação do capital, que a hotelaria surge como possibilidade de investimentos nas

idades, sobretudo nas cidades globais, na categoria de um setor que une diretamente capital financeiro e capital imobiliário. A expansão no número de hotéis das mais diversas categorias de serviços não está restrita ao crescimento e consolidação de São Paulo enquanto destino turístico. Está vinculada estrategicamente em uma leitura conjunta do setor imobiliário, capital financeiro e a prática do turismo na metrópole paulista.

Desvendar o lugar da hotelaria de alto padrão presente na metrópole paulista com intuito de verificar sua atuação e papel no processo de reprodução do espaço urbano e sua participação no reforço das novas áreas de centralidade presentes na região sudoeste da metrópole paulista é o principal objetivo desta Tese.

Este objetivo apresenta um recorte espacial que é o da região sudoeste da metrópole. Destacamos esta região como objeto de nosso estudo, pois o interesse é discutir apenas o lugar da hotelaria de alto padrão que está diretamente ligada a esta área da cidade. A situação dos hotéis de grande porte de São Paulo revela, desde já, uma fragmentação espacial, pois em apenas seis bairros da cidade há hotéis de luxo. A idéia é a partir da hotelaria de alto padrão refletir sobre o processo de reprodução do espaço urbano e seu lugar na metrópole paulista enquanto setor econômico contemporâneo que revela novas dimensões espaciais no processo de reprodução do capital.

Assim, para algumas perguntas buscamos respostas com o desenvolvimento desta Tese:

- Qual é a expressão material da hotelaria de alto padrão em São Paulo?
- Como se processou a concentração espacial dos meios de hospedagem de luxo em São Paulo?
- Qual a interligação existente entre o setor hoteleiro e o processo de reprodução do capital financeiro e imobiliário?
- Qual é o papel da hotelaria na reprodução do espaço urbano?
- Qual a ligação existente entre a hotelaria e a (re)produção de novas áreas de centralidade?
- De que forma pode-se ler o turismo na cidade de São Paulo a partir da hotelaria?

Os hotéis selecionados para análise possuem as seguintes características:

- Ser empreendimento de luxo (5 estrelas);
- Ser empreendimento de categoria Superior (4 estrelas);
- Ser empreendimento de categoria Intermediária (3 estrelas) desde que pertença a uma rede internacional ou a uma grande rede nacional (ter pelo menos 5 hotéis);
- Ter forte presença na metrópole (pelo menos 3 estabelecimentos hoteleiros de médio/grande porte - mais de 200 unidades habitacionais disponíveis);

- Todas as empresas estrangeiras presentes em São Paulo foram selecionadas.

Por este recorte, ressaltamos que buscamos discutir a questão do reforço da centralidade em uma determinada área da Cidade (Vetor Sudoeste, que inclui os seguintes distritos: Perdizes, Consolação, Bela Vista, Jardim Paulista, Pinheiros, Alto de Pinheiros, Butantã, Itaim Bibi, Campo Belo, Moema, Vila Mariana, Santo Amaro, Morumbi, Vila Andrade) e como este movimento de concentração das atividades hegemônicas nesta parte de São Paulo foi se estabelecendo e qual o papel dos empreendimentos hoteleiros de médio e grande porte no processo de reprodução do espaço metropolitano.

A escolha destas empresas representa o universo dos maiores e mais importantes meios de hospedagem em funcionamento em São Paulo hoje. Não necessariamente, a soma de todas as unidades habitacionais em oferta por estes empreendimentos seja maioria do universo existente em toda a metrópole, já que existe uma grande quantidade de hotéis que funcionam clandestinamente nas áreas periféricas e também no centro da cidade. No entanto, estes hotéis selecionados por nós são os que caracterizam, na maior parte dos casos, o nome da cidade para as pessoas que buscam conhecer São Paulo por meio das viagens organizadas por agências e aquelas praticadas por motivos de trabalho.

As seguintes empresas foram selecionadas:

Empresa	Numero de Hotéis/Flats	Procedência
ACCOR	37 (1 Sofitel, 4 Mercure, 4 Novotel, 7 Ibis, 21 Mercure Apartaments)	França
SOL MELIÁ	11 (1 Gran Meliá, 1 Meliá e 9 Tryp)	Espanha
ATLÂNTICA	20 (1 Radisson, 2 Clarion, 6 Comfort, 1 Park Suítes e 10 Quality)	Estados Unidos
MARRIOT	3 (1 Renaissance e 2 Marriot)	Estados Unidos
INTERCONTINENTAL	4 (1 Interncontinental, 1 StayBridge, 2 Holiday Inn)	Estados Unidos
HILTON	1 (Hilton)	Estados Unidos
HYATT	1 (Hyatt)	Estados Unidos
POSADAS	5 (2 Ceasar Park, 3 Ceasar Business)	México
GOLDEN TULIP	5 (3 Golden Tulip e 2 Tulip Inn)	Holanda
PESTANA	1 (Pestana)	Portugal
BEST WESTERN	3 (Panamby, Osasco, Metrô Tietê)	Estados Unidos
SONESTA	1 (Sonesta)	Estados Unidos
NH	1 (Della Volpe)	Espanha
BLUE TREE	8 (8 Blue Tree Towers)	Brasil
OTHON	4 (1 Classic e 3 Flat)	Brasil
TRANSAMÉRICA	14 (Transamérica, 13 Transamérica Flats)	Brasil
ESTANPLAZA	10 (1 Gran Estanplaza, 3 Estancomfort, 6 Estanplaza)	Brasil
BOURBON	3 (Bourbon)	Brasil
HOTELARIA BRASIL	5 (2 Braston, 3 Matiz)	Brasil
GEORGE V	4 (George V)	Brasil
TRAVELL INN	7 (Travell Inn)	Brasil
INTERCITY	2 (Premiun)	Brasil

Além dos seguintes Hotéis Independentes: UNIQUE, EMILIANO, FASANO, L'HOTEL, MAKSOU D PLAZA, CA'D'ORO e WTC.

Capítulo 1

A HOTELARIA DE ALTO PADRÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO

1. A Hotelaria Paulistana

A tese de doutorado de Proserpio⁵ (2004) destacou o avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil, entre 1994 e 2002. Foi neste período que aconteceu a implantação do chamado Plano Real, criado durante o governo do Presidente Fernando Henrique Cardoso, o qual estabilizou a economia brasileira e, efetivamente, introduziu o Brasil no cenário internacional, através de uma série de medidas econômicas e políticas que permitiram colocar o território nacional em contato com os grandes investidores e empresas internacionais. Ao mesmo tempo, ainda que com algum período de recessão, viabilizou o constante crescimento do PIB, da renda interna, ampliou o número de empregos formais e melhorou as condições gerais de vida do brasileiro. Para os setores produtivos, essa estabilidade foi entendida como oportunidade de se investir no país. Nesta direção, foram oito anos seguidos de maciço investimento estrangeiro no Brasil, nos mais diversos setores, sobretudo nas telecomunicações, energia, transportes, serviços públicos, máquinas, veículos automotivos e peças.

O estudo realizado por Proserpio (op.cit) também apontou uma rápida difusão, pelo território brasileiro, das multinacionais do setor hoteleiro, que investiram em diversos empreendimentos de todas as magnitudes no país. No Nordeste, o destaque dos investimentos foram as novas unidades no setor de *resorts* e hotéis de lazer com serviço completo. Nas grandes metrópoles, os investimentos se concentraram em hotéis destinados aos viajantes de negócios, nos mais diferentes tipos de hotéis, sobretudo os de padrão econômico, intermediário e superior. Em outras cidades, como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Florianópolis e Porto Alegre, investiu-se na abertura de grandes empreendimentos de luxo, devido ao crescimento dos negócios ou incremento no fluxo de viajantes a lazer.

No caso do Nordeste, ficam bem evidentes estes novos investimentos quando se destacam alguns complexos hoteleiros, como a Costa do Sauípe - BA. Este complexo de lazer e turismo comporta, em sua área, somente hotéis de redes estrangeiras – Marriot, Renaissance, Super Clubs e Sofitel, todos inaugurados no início do ano 2000. Várias outras cidades litorâneas do Nordeste receberam grandes somas de dinheiro em investimentos das redes hoteleiras internacionais, sobretudo grupos europeus, como Iberostar, Pestana, Accor e Sol Meliá.

No que tange, especificamente, à capital paulista, segundo Braga⁶ (2005), existem atualmente 471 meios de hospedagem. Este número inclui hotéis, albergues, pousadas e *flats*. A Autora realizou uma avaliação destes empreendimentos segundo a classificação em

⁵ Arquiteta que defendeu sua tese de doutorado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

⁶ Bacharel em turismo que defendeu sua tese de doutorado na Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo.

estrelas, levando em consideração a escala tradicional que vai de 1 a 5 estrelas. O parâmetro que considerou para realizar tal classificação estava baseado no Guia 4 Rodas, na ABIH⁷ e no órgão federal Embratur.

A Embratur, em parceria com a ABIH, montou uma nova matriz, criada em 2002, para classificar os meios de hospedagem brasileiros, já que a anterior estava desatualizada e não considerava novos elementos tecnológicos e serviços surgidos nos últimos tempos, posteriormente absorvidos pelos hotéis. No entanto, esta nova matriz ainda não é obrigatória para os meios de hospedagem, e assim poucas foram as empresas que já a utilizaram para classificar seus hotéis. Este fato dificulta qualquer estudo sobre a hotelaria brasileira, pois não há uma fonte oficial que classifique e divida os variados tipos de meios de hospedagem, permitindo às empresas considerarem seus empreendimentos da maneira que melhor lhes couber. Claro que se torna absurdo fazer *marketing* de um hotel com características reais de classificação duas estrelas como tendo serviços e padrão de cinco estrelas, mas um hotel de quatro estrelas pode dissimular seu *marketing* no sentido de atrair hóspedes como se fosse um de cinco estrelas.

Esse fato nos levou a tomar como parâmetro para classificar os meios de hospedagem o preço das diárias, os serviços oferecidos por cada empreendimento e a infraestrutura. Estes dados foram levantados a partir das informações contidas no *site* das empresas, que explicam detalhadamente cada empreendimento. Quando não havia informações suficientes, realizamos contato por telefone para averiguar com o gerente quais são as condições físicas e estruturais do estabelecimento. Além disso, no trabalho de campo, visitamos todos os empreendimentos selecionados e isto nos permitiu comprovar a real situação do empreendimento. Este caminho metodológico nos levou ao encontro da classificação realizada pela publicação Guia 4 Rodas, que atualmente é considerada o mais fiel guia de hotéis do Brasil.

Os estabelecimentos escolhidos têm um perfil bem marcante, voltado para indivíduos que visitam São Paulo para fazer negócios que se concentram nas empresas localizadas em uma determinada porção da cidade. São estabelecimentos hoteleiros que, devido à temporalidade das atividades de trabalho que realizam seus hóspedes, possuem forte demanda por hospedagens durante os dias laborais, período de ocorrência dos eventos e funcionamento normal das empresas, e queda nos finais de semana, o que os tem impulsionado a realizarem programas de captação de hóspedes para eventos culturais e de lazer às sextas-feiras, sábados e domingos.

São estabelecimentos que possuem infra-estrutura para oferecer serviços completos para seus hóspedes, como espaço para reuniões, salas para eventos, restaurante e área de lazer.

⁷ Associação Brasileira da Indústria Hoteleira.

Ressaltamos que a busca, nesta tese, é discutir a questão do reforço da centralidade em uma determinada área da cidade (Vetor Sudoeste, que inclui os seguintes distritos: Perdizes, Consolação, Bela Vista, Jardim Paulista, Pinheiros, Alto de Pinheiros, Butantã, Itaim Bibi, Campo Belo, Moema, Vila Mariana, Santo Amaro, Morumbi, Vila Andrade), como o movimento de concentração das atividades hegemônicas neste lugar foi se estabelecendo e qual o papel dos empreendimentos hoteleiros de padrão internacional, sejam de pequeno, médio ou grande⁸ porte no processo de reprodução do espaço metropolitano.

Dentre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo, foram selecionados aqueles que possuíam algum empreendimento hoteleiro que respondesse a estes critérios. Assim, Guarulhos, Santo André, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, São Caetano do Sul e Barueri entram nesta análise.

Para facilitar a análise de nosso objeto de estudo, vamos apresentar as características gerais das empresas selecionadas, com o intuito de verificar a magnitude destas e a sua atuação no Brasil. Os dados estarão apresentados no final desta Tese, na forma de apêndice. Lá o leitor poderá verificar um breve histórico da empresa hoteleira, suas unidades de funcionamento e um panorama geral atual de seus negócios.

Na seqüência, apresentamos uma análise dos hotéis selecionados, de modo a verificar qual a dimensão deles no contexto da metrópole paulista e o que a metrópole representa para os negócios das empresas em nível internacional e nacional.

Para facilitar a compreensão dos empreendimentos hoteleiros, dividimos nossa amostra em 4 categorias:

Luxo: Refere-se ao antigo 5 estrelas, mas com algumas modificações, já que o padrão de avaliação expandiu-se para o nível internacional. Assim, podemos dizer que as unidades classificadas como Luxo são hotéis de padrão internacional. Esses hotéis possuem infra-estrutura completa de apoio ao hóspede, com alta qualidade nos serviços oferecidos, principalmente nos setores de alimentação, lazer, compras e eventos. O edifício, por si só, é considerado um trabalho elaborado de arquitetura, tomando elementos clássicos ou modernos da construção civil. A decoração é luxuosa e os preços das diárias estão de acordo com os praticados pelos grandes hotéis localizados nas maiores cidades do mundo. Muitas vezes, pelo *site* do hotel, o preço da diária aparece em dólar. São considerados hotéis de referência em qualidade e exclusividade de hospedagem para o turista internacional;

⁸ É interessante destacar que quando estamos falando em grandeza dos meios de hospedagem, não estamos considerando apenas a quantidade de apartamentos ou quartos disponíveis para locação. Considera-se, também, a quantidade e qualidade dos serviços oferecidos, como salas para reuniões, eventos, restaurantes, área de lazer e serviços de apoio ao hóspede. Nesse caso, um hotel como o Fasano, que possui apenas 80 leitos, se enquadrará no mesmo patamar que o Blue Tree Towers Faria Lima com 400 leitos, mas com quantidade e qualidade de serviços inferiores aos encontrados no Fasano.

Superior: São os hotéis que possuem infra-estrutura completa de recepção ao hóspede, sem contar com o luxo oferecido na primeira categoria. Possuem ótimos serviços de alimentação agregados ao empreendimento e muitos dos hotéis que anteriormente eram considerados 5 estrelas agora encontram-se nesta categoria. A maior parte das redes internacionais de hotéis possui bandeiras ou marcas que se enquadram nesta classificação, quando são estritamente voltadas para o hóspede de negócios.

Intermediário: São hotéis que possuem serviços completos para seus hóspedes, sem oferecer luxo ou maiores comodidades. Atuam, sobretudo, no setor de negócios e eventos, tendo situação preferencial próxima aos centros/bairros de negócios das cidades onde operam. Os serviços de alimentação, por exemplo, não podem ser comparados em qualidade ou preço aos encontrados nas categorias superiores. A maior parte dos hotéis que eram considerados de luxo, construídos em São Paulo entre as décadas de 1950 e 1980, e que ainda não fecharam suas portas, hoje são classificados como intermediários, o que revela a transformação nos padrões dos serviços oferecidos e na tecnologia utilizada pela hotelaria.

Econômico: São os hotéis também considerados de categoria turística, pois oferecem infra-estrutura básica de apoio ao hóspede, geralmente cobrando serviços à parte do valor da diária. Assim, estacionamento e café da manhã, por exemplo, não estão incluídos no valor da diária praticada.

As redes estrangeiras com atuação na metrópole paulista, selecionadas nesta pesquisa, são 13. Em conjunto, administram 93 empreendimentos hoteleiros na metrópole paulista, ou 59,2% do total de nossa amostra total que é de 157.

A rede de maior atuação é a empresa francesa Accor, com operações em território nacional há mais de 30 anos e número superior a 30.000 unidades habitacionais em oferta no mercado, distribuídas por 133 empreendimentos em mais de 53 cidades do Brasil. A rede norte-americana Atlântica se destaca como a segunda maior, com mais de 56 hotéis, ofertando aproximadamente 10.000 unidades habitacionais em 29 cidades. As redes Sol Meliá, Intercontinental, Marriot, Posadas, Best Western e Golden Tulip atuam no mercado paulistano com alguns empreendimentos. Já Hilton, Hyatt, Pestana, NH e Sonesta possuem apenas um empreendimento na cidade. As duas primeiras atuam na categoria luxo, as demais nas categorias superior e intermediária.

As redes de hotel Hilton, Hyatt, Intercontinental, Best Western, Marriot, Accor e Sol Meliá figuram entre as maiores empresas do mundo do setor hoteleiro. Posadas controla as marcas Ceasar Park e Ceasar Business na América Latina; Atlântica Hotels administra as bandeiras das empresas norte-americanas Carson, Choice e Sheraton para o Brasil; Pestana, NH, Sonesta e Golden Tulip têm importante visibilidade em seus países sede, caso

da Golden Tulip, que é a maior empresa holandesa do setor de hospedagem e da Pestana no mercado português.

São 9 as empresas brasileiras selecionadas atuando no mercado paulistano, as quais, em conjunto, administram 64 empreendimentos hoteleiros, correspondendo a 40,7% do total de nossa amostra. Dentre estas, Blue Tree Hotels, Transamérica e Estanzola se destacam com o maior número de empreendimentos em funcionamento. Apenas a Transamérica atua no segmento de Luxo. As demais concentram seus hotéis nas categorias econômica, intermediária e superior, com destaque para as duas primeiras categorias.

No contexto desta pesquisa, conforme o anexo 1⁹, há 157 empreendimentos hoteleiros em funcionamento, em dados de julho de 2008, na metrópole paulista. Deste total, 14 são de categoria luxo e 143 englobam as categorias superior (28 unidades), intermediária (84 unidades) e econômica (31 unidades). Neste anexo, pode-se visualizar também o preço da diária para duas pessoas em apartamento *standard* e a data de inauguração do hotel. A figura 1 apresenta o mapa com a localização destes hotéis selecionados.

A partir da figura 1, percebe-se a forte concentração dos empreendimentos em seis fragmentos da capital: Avenida Paulista¹⁰; arredores da Rua Verbo Divino no bairro do Brooklin, ao longo da Marginal Pinheiros¹¹; bairro de Moema¹²; bairros da Vila Olímpia e Itaim¹³; proximidades da Av. Eng. Luís Carlos Berrini¹⁴, e bairro dos Jardins¹⁵, todas localizadas na porção sudoeste da cidade. É interessante atentar para o fato de que estes seis fragmentos estão em destaque na figura 1 e equivalem às principais áreas de centralidade da metrópole, ligadas à concentração dos serviços contemporâneos, *shopping centers* e escritórios empresariais. Esse dado é elucidativo, pois revela a dependência e ligação existente na metrópole paulista entre concentração de atividades financeiras - comerciais e unidades hoteleiras.

As áreas no entorno do terminal rodoviário do Tietê e do Centro de Convenções do Anhembi e Expo Center Norte, o distrito de Tamboré em Barueri e o Aeroporto Internacional

⁹ Os dados contidos no Anexo 1 foram levantados a partir das informações contidas no site da administradora das unidades hoteleiras em questão. O preço das diárias apresentado foi levantado tomando-se como data de referência para todos os empreendimentos o dia 01/06/2008. Vale ressaltar que os dados deste anexo foram sendo renovados e conferidos a cada seis meses desde março de 2005.

¹⁰ Na área da Avenida Paulista estamos considerando duas ruas paralelas tanto em sentido Bela Vista, quanto em sentido Jardim Paulista, em toda sua extensão, pois somente há dois hotéis localizados estritamente na avenida, que são o Íbis e o Ceasar Business.

¹¹ Nesta área, estamos considerando os hotéis localizados entre a Ponte do Morumbi e a Ponte Transamérica, com forte concentração nas proximidades da Rua do Verbo Divino, no bairro do Brooklin.

¹² Hotéis situados próximos à Avenida Ibirapuera e nos bairros da Vila Nova Conceição, entre as avenidas Rubem Berta, República do Líbano, Bandeirantes, Santo Amaro e Hélio Pellegrini.

¹³ Área delimitada pela continuação da Avenida Faria Lima, entre as avenidas Hélio Pellegrini, Santo Amaro, Juscelino Kubitschek, Funchal, 9 de Julho e Bandeirantes.

¹⁴ Esta área envolve todos os hotéis situados entre a Avenida Eng. Luís Carlos Berrini e a Marginal Pinheiros na sua extensão, que vai desde a Ponte Bandeirantes até a Ponte do Morumbi.

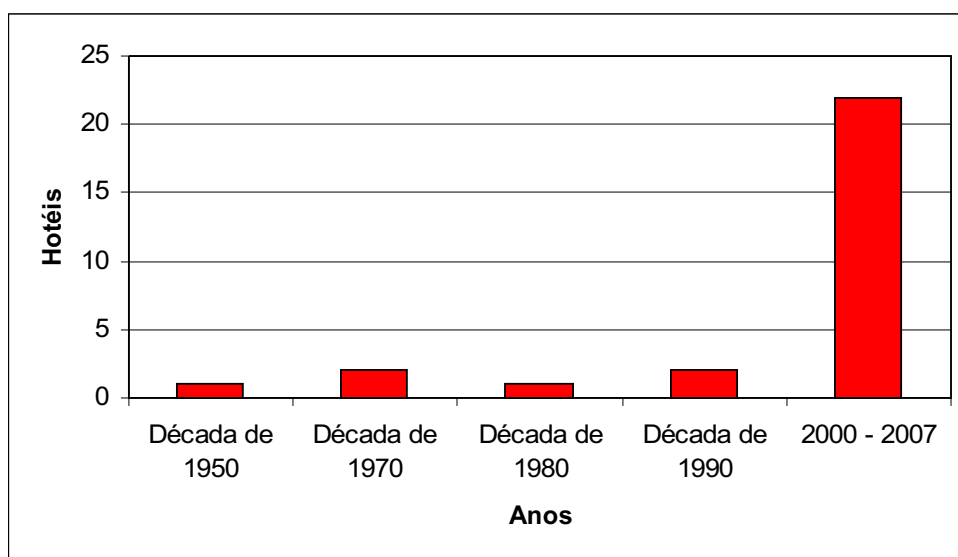
¹⁵ O bairro do Jardins envolve as ruas paralelas à avenida Paulista em direção à vertente do Rio Pinheiros até a Rua Estados Unidos, Avenida Rebouças e Brigadeiro Luís Antônio, em seus limites Sul, Oeste e Leste.

de Guarulhos também possuem alguns hotéis em funcionamento, mas que não se aproximam da forte concentração das áreas supra-citadas. Em Guarulhos, os hotéis funcionam como opção para quem está em trânsito na metrópole por via aérea. Em Tamboré, hospeda-se número razoável de pessoas que trabalham nas empresas ali localizadas, sobretudo nas proximidades dos residenciais Alphaville. No Terminal Rodoviário do Tietê, devido ao grande número de viajantes e participantes em eventos que estão ocorrendo nos dois principais centros de convenções localizados ao redor do Terminal, as principais redes hoteleiras mantêm em funcionamento hotéis com os mesmos serviços que podem ser encontrados em outras partes da cidade, mas com a oportunidade de estarem ao lado do local onde estão ocorrendo os eventos, caso das bandeiras Quality, Íbis, Novotel e Best Western. Nas demais áreas, apenas empreendimentos isolados.

Na área central, ainda que haja alguns hotéis, não é tão representativa a concentração a ponto de se tornar uma região de destaque com meios de hospedagem de padrão internacional. Aí é forte a atuação de empresas familiares, empreendimentos pequenos, muitos sem alvará de funcionamento ou que possuem liberação da prefeitura para funcionar como outro negócio, mas que operam na forma de hotel, grande número de pensões ou empreendimentos isolados de empresas nacionais que não conseguem mais competir com o padrão das que operam na região sudoeste da cidade. Como exemplo, pode-se citar a região da Praça da República, Largo do Arouche e Rua Vieira de Carvalho. Juntas, concentram um número razoável de meios de hospedagem.

Sobre os hotéis de padrão superior, a figura 2 apresenta um gráfico com os períodos de inauguração dos hotéis desta categoria em São Paulo. Pelo gráfico, pode-se visualizar que o principal período de início de operações dos hotéis foi a partir do ano 2000, sobretudo entre 2001 e 2004. Hotéis que estão em funcionamento hoje, mas que foram inaugurados há mais de dez anos, são somente nove empreendimentos. Esse dado nos auxilia a entender a contemporaneidade dos meios de hospedagem paulistanos e sua vinculação com o aprofundamento das relações mundializadas em desenvolvimento na metrópole paulista.

Figura 2: Período de inauguração dos hotéis de categoria superior na metrópole paulista até 2007.



Em relação à situação, a região da Avenida Paulista desponta com a maior quantidade de empreendimentos, conforme a figura 3. A unidade do Ceasar Business foi a segunda e última, até o momento, a investir na própria avenida, em 2004.

Na região da Avenida Paulista localizam-se dois importantes hotéis que se destacam na história da hotelaria da cidade, que são: Ca'D'Oro e Maksoud Plaza¹⁶. O Ca'D'Oro é o mais antigo hotel de categoria superior em funcionamento na cidade (1953). Já o Maksoud Plaza se destacou como o principal meio de hospedagem de luxo durante a década de oitenta na metrópole, mas atualmente está em decadência, se comparado com os novos hotéis, o que pode ser comprovado através do grande número de promoções no valor da diária que o hotel está praticando, alcançando valor inicial de R\$150,00, preço muito baixo para um hotel do seu porte. Esses dois exemplos revelam que a região da Avenida Paulista teve seu auge em investimentos de hotelaria de padrão superior nos anos oitenta, sobretudo no seu trecho na vertente em direção ao centro da cidade, que corresponde ao distrito da Bela Vista. A partir de então, foi perdendo espaço para o lado oposto, vertente em direção ao Rio Pinheiros, correspondendo aos bairros dos Jardins e Cerqueira César, com novos investimentos ao longo dos anos noventa e década seguinte.

¹⁶ Até maio de 2008 poderíamos incluir nesta lista o Crowne Plaza em operação na Rua Frei Caneca desde 1986, mas que fechou as portas neste ano.

Nas proximidades da Vila Olímpia e do Itaim-Bibi, também há um número razoável de hotéis de categoria superior. A unidade Novotel, ao lado do espaço para eventos Expo Center Norte, é o único empreendimento deste padrão a se localizar na zona Norte da capital; nas proximidades do Aeroporto Internacional de Guarulhos há uma unidade do Ceasar Business e do Marriot; em Tamboré (Barueri) há uma unidade Clarion.

É interessante observar que, dos 28 empreendimentos, o mais antigo é o Ca'd'oro, localizado no bairro da Bela Vista, que está em funcionamento desde 1953, mas é um caso isolado na história da hotelaria paulistana e também brasileira. Os outros empreendimentos com mais de vinte anos de funcionamento são: Novotel Jaraguá, Novotel Morumbi e Maksoud Plaza. A grande maioria foi inaugurada nos últimos seis anos, o que reflete a explosão do número de hotéis de alto padrão no período recente, na capital paulista.

Vale destacar a presença do único hotel de padrão superior da região central da cidade, que é o Novotel Jaraguá Convention, um dos hotéis mais antigos do centro ainda em funcionamento, pois foi inaugurado na década de 1960. Hoje possui instalações modernas, pois foi adquirido pela Accor, que o administra atualmente e investiu na sua renovação. Segundo informações da São Paulo *Convention & Visitours Bureau*, este hotel tem uma das maiores infra-estruturas para a realização de eventos da capital e é a maior do centro da cidade. Assim, o uso deste espaço permaneceu o mesmo, no entanto, com os investimentos estrangeiros, o local se adaptou aos conteúdos contemporâneos da economia e se renovou para estar à disposição dos negócios que se estabelecem na região central da cidade de São Paulo.

Quanto ao preço das diárias, há uma elasticidade grande, pois envolve valores desde R\$ 170,00 nas unidades do Novotel Ibirapuera e Intercity Berrini, até R\$ 370,00 do Gran Estanplaza. Além disso, os *flats* George V, como oferecem hospedagem na forma de apartamentos com metragem superior a 45 m², os preços são superiores, chegando a R\$ 522,00 na unidade do Itaim¹⁷.

Dentre os 84 hotéis padrão intermediário, conforme a figura 4, a concentração se visualiza nas áreas da Avenida Paulista, Jardins, Itaim-Bibi, Vila Olímpia, Moema, Berrini e Verbo Divino – Marginal Pinheiros. Juntas, estas áreas concentram 85% dos empreendimentos paulistanos desta categoria. O centro da cidade possui uma das unidades hoteleiras mais antigas que é o Othon Classic, antigo Othon Palace São Paulo¹⁸, localizado no Viaduto do Chá, ao lado do prédio onde hoje funciona o Gabinete do Prefeito de São Paulo. O Bourbon São Paulo localiza-se na região onde, antigamente, havia a maior concentração de hotéis de alto padrão da capital, que fica nas proximidades da Rua Augusta

¹⁷ Todos os preços de diárias contidos nesta Tese foram levantados tendo como data estabelecida de 01/06/2008. A referência ao dólar nesta data é a de US\$ 1 vale R\$ 1,633.

¹⁸ Esse hotel figura na história da cidade, pois já foi gerenciado por Juscelino Kubitschek nos anos iniciais de seu funcionamento, na década de 1950.

e Vieira de Carvalho, no distrito República. Nesta região, ainda hoje há vários empreendimentos hoteleiros, mas que não oferecem mais serviços de alto nível que possam ser equiparados aos novos hotéis da região da Vila Olímpia, Jardins ou Berrini. Além disso, são unidades antigas que foram construídas em um momento em que o centro da cidade era a única e maior região de negócios da metrópole, o que garantia taxa de ocupação elevada, devido aos viajantes de negócios. Hoje, esse perfil mudou, já que novas áreas da cidade desempenham essa função.

Há alguns empreendimentos isolados nos municípios do ABC Paulista¹⁹, Guarulhos e Barueri. Na região norte são dois hotéis em funcionamento: Mercure Apartments Nortel e Holiday Inn Anhembi, ambos dispostos a receber os participantes das feiras e eventos que ocorrem no recinto de exposições do Anhembi e Expo Center Norte.

Na Zona Leste, os bairros do Tatuapé e Anália Franco possuem empreendimentos de diferentes bandeiras, sendo no primeiro um Tryp e no segundo um Blue Tree Towers. Estes empreendimentos servem para mostrar a grande expansão pela qual estes dois bairros da cidade estão passando nos últimos tempos em relação aos lançamentos imobiliários e à chegada de novos investimentos.

Nas proximidades do Aeroporto de Congonhas há dois empreendimentos: Quality e Transamérica Flats, oferecendo hospedagem aos viajantes e pessoas em trânsito do aeroporto.

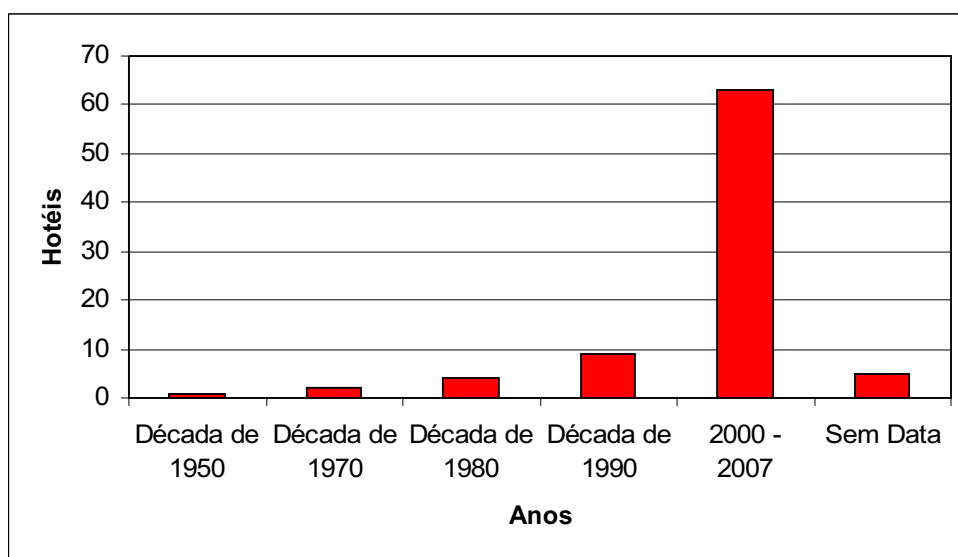
Quanto à data de inauguração (figura 5²⁰), a mais antiga unidade é a do Othon Classic, de 1954. Alguns empreendimentos foram inaugurados ainda na década de 1980 (Mercure Apartaments Saint Exupéry, Mercure Apartaments Saint Germain, Della Volpe e Bourbon São Paulo). No entanto, o maior período de expansão se deu nos últimos dez anos, ou seja, a partir de 1998, concentrando-se nos últimos quatro, inclusive com algumas bandeiras sendo inauguradas somente neste período, como é o caso da Quality e Estanzola.

Em relação aos preços de diárias, a variação é menor, ou seja, possuem perfil parecido, em torno de R\$ 130,00 (hotéis dos bairros do centro da cidade e municípios da Grande São Paulo) a R\$ 380,00 (Transamérica Paradise Garden), levando em consideração as acomodações mais simples e sem impostos, conforme o bairro de situação. A rede que cobra os maiores preços é a Blue Tree Towers, sobretudo nas unidades do Morumbi e Paulista A rede Tryp é a que trabalha com os valores mais baratos, ao redor de R\$ 180,00.

¹⁹ Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

²⁰ Nesta figura consta uma coluna sem a data de inauguração de 5 empreendimentos.

Figura 5: Período de inauguração dos hotéis de categoria intermediária da metrópole paulista até 2007.



Ao analisar a localização dos empreendimentos de categoria econômica, que somam 31 unidades, o mesmo padrão das categorias anteriores se verifica, conforme a figura 6.

As áreas da Avenida Paulista e dos Jardins são as que mais concentram este tipo de empreendimento. Vale ressaltar que a unidade do Íbis se configura como o primeiro hotel a se instalar na Avenida Paulista, em 2003. A grande maioria dos hotéis que oferecem hospedagem para quem quer ficar na Avenida Paulista se localizam nas ruas e alamedas paralelas e perpendiculares a ela e não nela propriamente dita.

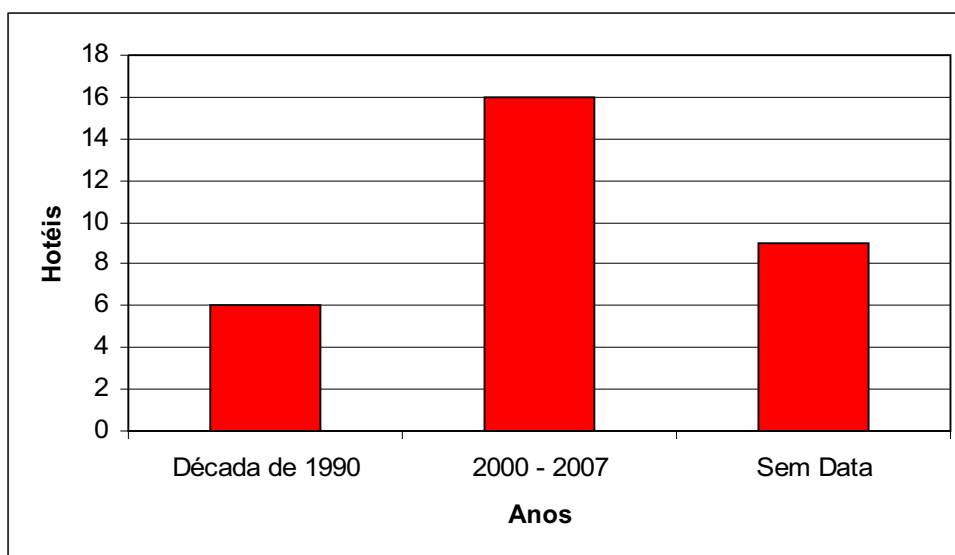
Outro empreendimento que se destaca é o Ibis Interlagos, localizado junto ao complexo do Shopping Interlagos. Este tipo de empreendimento tem se tornado muito comum no país, sobretudo influenciado pela rede Íbis, que tem investido em hotéis junto a *Shopping Centers*, caso também visto em cidades do interior do Estado, como Piracicaba, Ribeirão Preto, Sorocaba, São Carlos, por exemplo.

Em relação ao período em que iniciaram suas atividades (figura 7²¹), são empreendimentos muito jovens, todos construídos a partir dos anos noventa, acontecendo o maior período de inaugurações após 2000. Esse dado elucida a questão de que foi somente a partir dos últimos dez anos que houve um grande esforço em investir em hotéis de categoria econômica.

²¹ Nesta figura consta uma coluna sem a data de inauguração de 5 empreendimentos.

São unidades que trabalham com preços razoavelmente baixos, mas com situação estratégica – próximos aos centros de negócios, eventos e lazer - e oferecem serviços franqueados (iguais em qualquer unidade do mundo ou do país).

Figura 7: Período de inauguração dos hotéis de categoria econômica da metrópole paulista até 2007.



Quanto ao preço, há maior conformidade entre os empreendimentos. As diárias iniciam-se ao redor de R\$ 100,00 (Íbis Interlagos, Santo André e Guarulhos) e chegam até R\$ 219,00 (Estanconfort Itaim).

Retomando a análise desses dados, conjuntamente, podemos perceber que estas seis zonas principais se destacam no conjunto da metrópole: Paulista (alamedas e ruas paralelas e perpendiculares próximas à avenida de mesmo nome), Jardins (conjunto de ruas e avenidas que englobam o distrito de Jardim Paulista e os bairros Jardim Europa, América e Paulistano), bairros do Itaim-Bibi e da Vila Olímpia (nas proximidades da Avenida Juscelino Kubitschek, extensão da Nova Faria Lima e Rua Funchal), Berrini (inclui as ruas e avenidas paralelas e perpendiculares à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini), Moema (inclui as proximidades da Avenida Ibirapuera e o Parque do Ibirapuera) e Nações Unidas (região próxima à Rua Verbo Divino). Unidas, essas zonas concentram 90% de todos os hotéis em análise, conforme destacamos na figura 1.

Esse elevado número de meios de hospedagem em uma região restrita da cidade, pois esta engloba apenas os distritos com os mais altos padrões de rendimento de São Paulo, conforme a figura 8, que contém os dados da renda média familiar dos distritos paulistanos, revela que a hotelaria de alto e médio padrão (objeto de nosso estudo) se localiza onde há possibilidades de gerar lucro vinculado ao viajante de negócios,

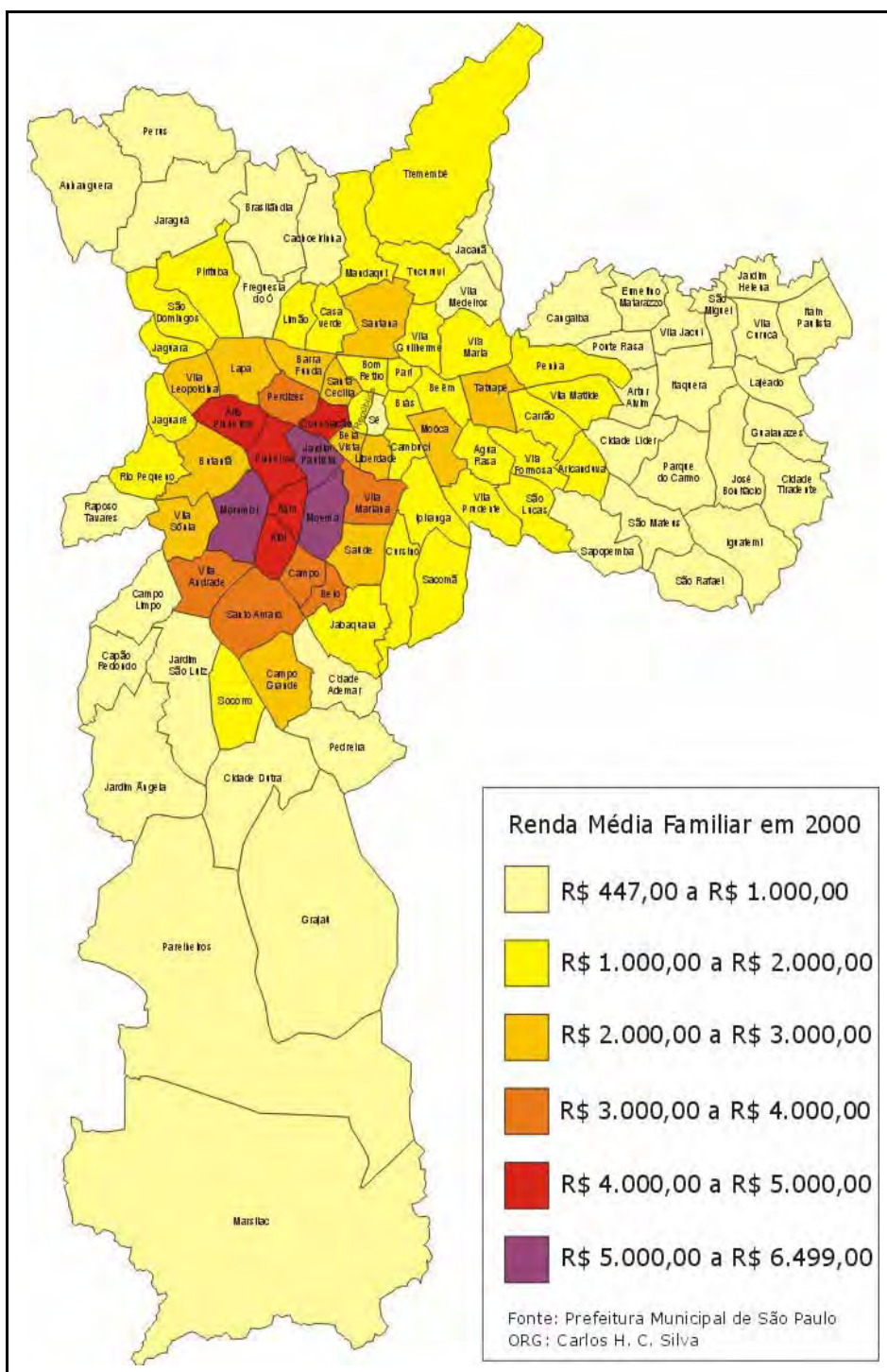
principalmente, ou ao viajante que permanece em São Paulo para realizar atividades de lazer que se hospeda nestas áreas para poder consumir os serviços de lazer (restaurantes, museus, ateliês, bares, discotecas, lojas e espaços para eventos de música/shows). Estas áreas apontadas se sobressaem como as de maior concentração de empreendimentos hoteleiros, ou seja, há extrema vinculação entre as áreas de maior concentração de comércio e serviços e os meios de hospedagem em São Paulo, o que reforça nossa tese de que o turismo de maior evidência na metrópole paulista é aquele voltado para a sua própria dimensão e importância econômica em escala regional, nacional e mundial.

Vale a pena ressaltar aqui, que uma pesquisa ainda deve ser realizada para desvendar a dimensão e importância dos meios de hospedagem vinculados a empresas de pequeno porte, sob controle familiar, pensões e pousadas. Acreditamos que um estudo que tenha esse objeto e com objetivos e métodos semelhantes aos apresentados por esta Tese iluminará o real papel da hotelaria em São Paulo. Dizemos isso, pois há um grande número de hotéis, por exemplo, na região central, que hospedam uma enorme quantidade de pessoas que fazem negócios em São Paulo (comerciantes, vendedores, turistas etc) e que não ficam nos hotéis apresentados pela presente pesquisa. Esses empreendimentos também contribuem para a economia paulistana, já que têm um público alvo diferenciado, mas que é tão importante para São Paulo quanto o são os hóspedes de negócios do Vetor Sudoeste.

Conforme já dito anteriormente, segundo Braga (2005), São Paulo possui 471 empreendimentos que trabalham com hospedagem. Entre estes, incluem-se hotéis, *flats*, pousadas e albergues. Conforme o seu levantamento, 49,7% são de categoria simples, o que equivale à antiga classificação 1 estrela. Aproximadamente 20% eram considerados super-econômicos (2 estrelas). Naquele estudo, a autora ressalta que as grandes empresas do setor não possuem muitos empreendimentos nestas duas categorias. Na maior parte, são empresas familiares e empreendimentos isolados que se localizam principalmente na região central da cidade (33,1%), conforme a mesma fonte.

Os empreendimentos de categoria econômica, intermediária, superior e luxo, segundo Braga (2005), totalizam 30,3%. Estes se localizam principalmente nas áreas Oeste e Sul da cidade. As áreas Leste, Norte e Central não possuem nenhum empreendimento de categoria luxo.

Figura 8: Renda média familiar por distritos do Município de São Paulo em 2000.



A localização dos meios de hospedagem de médio e alto padrão apresenta-se de forma concentrada na metrópole, deixando algumas áreas sem nenhum empreendimento. Atualmente, a disputa pelas melhores localidades nos bairros mais valorizados pelos negócios empresariais é grande, sobretudo nas proximidades de grandes vias de circulação. No entanto, como pode ser visualizado pelos mapas apresentados até o momento, a maior parte busca estar próxima às sedes das grandes empresas e centros de eventos, ou seja,

os espaços dos negócios contemporâneos de São Paulo, que centralizam os diversos tipos de trocas comerciais e financeiras. Pelos meios de hospedagem, a questão da formação de um eixo comercial-empresarial que corta a cidade no sentido centro-sudoeste e envolve as áreas das Avenidas Paulista, Faria Lima, Berrini e Nações Unidas é visualizável. Esta constatação garante afirmar que os meios de hospedagem em São Paulo reforçam a centralidade de algumas áreas, mas não a produzem de modo a se tornarem áreas típicas de cidades turísticas. A hotelaria da metrópole caminha *pari passo* aos serviços contemporâneos nela presentes.

Isto garante afirmar que os hotéis trabalham com a questão da acessibilidade e distância como fundamentos principais de sua gestão, podendo até deixar quesitos como a qualidade, variedade de serviços e administração como secundários, já que a mobilidade na cidade de São Paulo é um dos seus maiores problemas. A velocidade dos deslocamentos rodoviários é lenta, confusa e densa, fazendo ou, praticamente, obrigando o viajante a se hospedar próximo ao local de trabalho, de visita, de lazer etc, para evitar transtornos no deslocamento pela cidade. Deste modo, o preço da diária, conforme pode ser verificado pelo Anexo 1, varia de acordo com a localização. Quanto mais próximo aos bairros de maior concentração de escritórios ou centros de convenções e aqueles mais elegantes, mais caro é o valor da diária.

Este fato é diferente em algumas outras cidades. No Rio de Janeiro, que se baseia principalmente nas modalidades vinculadas ao turismo de lazer, sobretudo a partir de suas belezas naturais, do sol e da praia, os hotéis mais novos estão em Ipanema e na Barra da Tijuca. No entanto, Copacabana possui valores tão altos quanto destes dois bairros, pois abriga a maior quantidade de hotéis de luxo. No caso dos hotéis que atendem os viajantes a negócios, que no Rio de Janeiro se concentram no centro da cidade, nas proximidades da Avenida Presidente Vargas e Rio Branco, praticamente não há hotéis modernos ou sofisticados. A grande maioria está nas avenidas de beira de praia. Ou seja, há uma inversão no padrão de localização em relação a São Paulo, porque o grande fator de atração turística ao Rio de Janeiro não são os negócios, mas sim o lazer.

O mesmo podemos afirmar no caso de Manaus. Os principais hotéis de alto padrão, com serviços diferenciados e sofisticados, não estão na área urbana da capital amazonense, mas sim nos arredores da cidade, localizados no meio da floresta amazônica, que é o maior fator de atratividade à capital. Há pelo menos 5 *resorts* de luxo em Manaus, todos localizados na área de selva. Na área urbana, o destaque fica para alguns hotéis da região da Zona Franca de Manaus, que não possuem serviços e infra-estrutura equiparáveis aos hotéis de selva. Isso pode ser explicado, principalmente, pelo tipo de hóspede na área urbana de Manaus. Na maior parte das vezes são trabalhadores da indústria e não os seus

administradores, gestores ou diretores, o que dá certa flexibilidade para montar empreendimentos de hospedagem mais simples e menos sofisticados.

Em algumas capitais dos Estados da região Nordeste, os grandes hotéis de luxo e os *resorts* se encontram fora da área urbana e, na maior parte das vezes, em municípios vizinhos às capitais. Do mesmo modo como em São Paulo, que recebeu grande quantidade de investimentos de empresas estrangeiras do setor nos últimos dez anos, cidades como Natal, Recife, Salvador e Fortaleza também o receberam, muitos dos quais das mesmas empresas que aplicaram capital em São Paulo. No entanto, como estas multinacionais do setor controlam diferentes bandeiras e marcas de hotel, em São Paulo administram hotéis voltados para o setor de negócios e no Nordeste hotéis do setor de lazer (sol e praia).

Estes exemplos, se comparados a São Paulo, nos auxiliam a pensar no papel do setor hoteleiro na produção do espaço, no reforço da centralidade urbana e na constituição de áreas com forte base em atividades turísticas, assuntos que serão discutidos no capítulo 3.

2. Os Hotéis de Padrão Luxo de São Paulo

Os mega-empresendimentos hoteleiros e os locais destinados à realização de eventos de todas as ordens, aliados a uma diversa gama de empresas de serviços vinculadas a estes setores, passam a interferir de modo crescente na reprodução da cidade.

Conforme nos apresenta Rodrigues (1999, p.17), “o turismo é, incontestavelmente, um fenômeno econômico, político, social e cultural dos mais expressivos das sociedades ditas pós-industriais. Movimenta, em nível mundial, um enorme volume de pessoas e capital, inscrevendo-se materialmente de forma cada vez mais significativa ao criar e recriar espaços diversificados”. Segundo dados da OMT (Organização Mundial de Turismo), em 2006, as atividades ligadas ao turismo movimentaram cerca de 21% de todo o capital em circulação no mundo. Esta cifra avantajada revela a importância do turismo na atualidade, sobretudo por seus diversos ramos de atuação. Seus negócios incluem uma variada gama de opções de meios para se investir, indo desde os mais elementares setores do *trade*, como agenciamento e hotelaria, até setores culturais, de lazer, histórico, sociais e informacionais.

Ainda que a hotelaria seja considerada um ramo secundário e vinculado estritamente ao setor turístico, em alguns casos, como é o nosso, há uma inversão de importância. Não é o turismo que vai impulsionar o desenvolvimento da hotelaria em São Paulo, mas sim a força econômica da cidade, com a sua real necessidade de permitir o contato entre as pessoas para realizarem seus negócios, que vai impulsionar o setor turístico aliado ao desenvolvimento imobiliário na cidade. O setor imobiliário enxergou nessa condição de expansão do número de visitantes para realizar negócios na cidade, ou seja, demanda real para hospedagem, um novo modo de investir capital. Com o crescimento rápido da demanda de hospedagens, o setor hoteleiro cresceu exponencialmente nos últimos dez anos, aliado aos setores da construção civil e imobiliário. Assim, a hotelaria de São Paulo não tem sua existência estritamente ligada ao turismo. Como empreendimentos imobiliários, os hotéis garantem seu lugar na cidade para além da simples hospedagem para realização de negócios, ou seja, para o trabalho.

No contexto da hotelaria de padrão internacional de luxo de São Paulo, apenas o setor sudoeste surge como ponto central dos investimentos, permanecendo todas as outras áreas da metrópole fora do roteiro de existência de empreendimentos desta natureza. Vale apresentar aqui um dado muito elucidador sobre esta dinâmica do espaço urbano.

A rede hoteleira norte-americana *Hilton* inaugurou, em 1971, seu grande empreendimento 5 estrelas, no centro da cidade de São Paulo, localizado na Avenida Ipiranga, o qual representa, para a história da hotelaria brasileira, o primeiro hotel

administrado por uma rede internacional. Este local, no período de sua inauguração, estava em um dos terrenos mais valorizados da cidade e servia como referencial para os viajantes e habitantes da cidade. Hoje, este hotel está fechado, pois em 2003 a *Hilton*²² inaugurou seu novo empreendimento na Marginal Pinheiros, ou seja, na nova área dos negócios de São Paulo. A unidade mais antiga já estava considerada obsoleta em sua infra-estrutura e os viajantes atuais não viam nenhum atrativo em se hospedarem no centro histórico, já que as empresas onde trabalhavam ou os eventos em que iriam participar se localizavam muito distantes dali, aproximadamente 10 km, distância que, em uma cidade que possui um tráfego de automóveis considerável, às vezes pode levar, dependendo do horário em que se circula, até duas horas de trânsito.

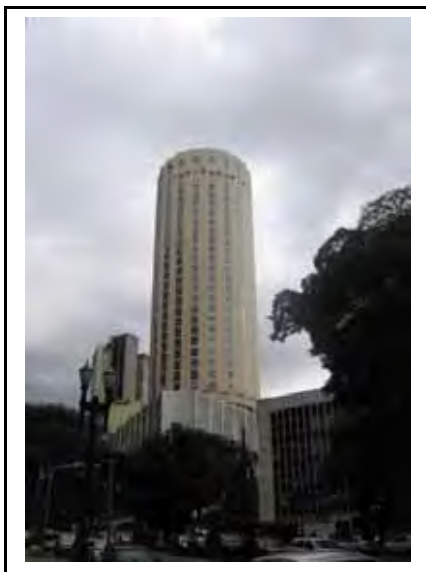
O mesmo ocorreu com a rede mexicana Posadas, controladora da bandeira de hotéis de luxo *Ceasar Park*, que tinha um hotel na Rua Augusta e hoje tem um na região da Vila Olímpia. Esta empresa esperou apenas a inauguração do novo empreendimento em 2004 para fechar o antigo, nas proximidades do centro histórico.

Por estes dois exemplos, percebe-se como o movimento de transferência dos negócios vai se processando de modo a interferir na localização dos meios de hospedagem, conforme as exigências para a busca do lucro vão se transformando também²³. A cidade vai se “renovando” conforme os mandos e desmandos do capital internacional vão impondo seu ritmo no lugar. Este fato indica a forte relação que existe atualmente entre os planos do lugar e do global, e assim as empresas hoteleiras buscam ampliar seus lucros modificando sua localização na cidade para se adaptarem aos novos conteúdos impostos pelo processo de reprodução do capital, o que revela a rápida transformação do espaço urbano frente a fluidez requerida pelo capital. Além disso, pode-se destacar o papel do Estado como agente permissivo e em consonância com as exigências contemporâneas do capital, que na sua forma neoliberal une-se aos grandes agentes hegemônicos internacionais e mesmo nacionais, permitindo a transformação da cidade de acordo com os interesses do capital e das classes mais ricas.

²² A figura 9 contém fotografia do antigo hotel Hilton Ipiranga e do atual Hilton Morumbi de São Paulo.

²³ Em outras cidades se observa processo semelhante, como Santiago no Chile para exemplificar com uma cidade latino-americana. Em cidades européias, caso de Paris, este processo também vem ocorrendo (Bairro de La Défense é um exemplo), porém, os hotéis de luxo também se concentram em outros bairros devido a necessidade em hospedar a grande quantidade de viajantes a lazer à capital francesa.

Figura 9: Fotografia da Ex-Unidade Hilton Ipiranga localizada no centro de São Paulo (esquerda) e Fotografia do atual edifício do Hilton Hotel Morumbi (direita).



Autor: Carlos Henrique Costa da Silva



Fonte: www.hiltonhotels.com.br

Essa mudança de situação, tanto do Hilton como do Ceasar Park, revela um movimento no espaço ligado a sua característica de ser condição e produto da reprodução social. Ao analisar as condições que garantiam a reprodução de sua situação no centro da cidade, estas empresas vislumbraram que não se encontrava mais ali, no seu entorno imediato, a maior parte de seus clientes. Ao mesmo tempo, entenderam que houve uma modificação nas condições econômicas da cidade que levaram para outra parte as antigas condições que faziam com que aquela situação fosse estratégica para trabalhar com o viajante de negócios. Nesta direção, o movimento de transferência espacial de um lugar para outro da metrópole revelou, na realidade, novo patamar da reprodução do espaço urbano. As condições econômicas que garantiam a São Paulo ser um centro de negócios e atrair visitantes e investimentos continuaram a crescer e a se materializar em seu território. Porém, a materialização destes investimentos passou a ser conduzida por novos agentes, apresentados pelos novos padrões do atual processo de mundialização. Estes requeriam e continuam requerendo um “novo espaço” (CARLOS, 2005), o qual foi se construindo em consonância com o Estado que, por sua vez, foi permitindo sua viabilização através de operações urbanas e a conseqüente conquista de novos territórios para realização de negócios corporativos. Assim, construiu-se em uma parte da cidade de São Paulo um lugar com aparência e características mundializadas, ou seja, que podem ser encontradas em outros lugares do mundo, sobretudo nas cidades mais ricas como Londres, Nova York ou Tóquio. Esse processo se desenrolou, paulatinamente, por aproximadamente 40 anos, e hoje o seu produto é a constituição do eixo comercial-empresarial que liga as avenidas

Paulista, Faria Lima e Berrini. Esse movimento no espaço revela sua dinâmica e a maneira como se apresenta, sendo produto e condição da reprodução social.

É interessante analisar a localização dos maiores e mais luxuosos hotéis presentes em São Paulo. Em 2008 eram considerados hotéis padrão luxo, com serviços de padrão internacional, apenas catorze empreendimentos, conforme o quadro 1. Deste total, treze se localizavam nos bairros do vetor sudoeste e um nas proximidades do Aeroporto Internacional de Guarulhos (Ceasar Park), conforme a figura 10. A figura 11 contém a localização destes hotéis na região sudoeste da metrópole.

Dos 13 hotéis da cidade de São Paulo, quatro se localizavam nas proximidades da Avenida Paulista, os quais eram: L'Hotel, Gran Meliá Mofarrej, Renaissance e Intercontinental. Todos são empreendimentos com idade superior a dez anos de funcionamento, mas que continuam oferecendo serviços de alto padrão. O mais novo é o Renaissance (figura 12), inaugurado em 1996 e que oferece 450 suítes, além de contar com uma suíte presidencial, que está sempre entre as mais procuradas e caras de todo o país. Este dado é elucidativo, pois revela o período de maior importância para o conjunto dos negócios hoteleiros na cidade, desenvolvidos na Avenida Paulista, ou seja, a primeira metade da década de noventa, conforme as datas de inauguração apresentadas no quadro 1.

O bairro do Jardins contava, em 2008, com dois hotéis que são considerados os mais sofisticados, exclusivos e procurados da cidade, já que possuem menos de cem suítes. É o caso do Emiliano e do Fasano. São hotéis pertencentes à categoria *Boutique*. Esta denominação é utilizada para empreendimentos com alto padrão de sofisticação em seus serviços, além de contar com uma variada gama de objetos feitos exclusivamente para decorar as suas dependências. Devido ao ambiente ser considerado acolhedor e requintado, torna-se similar a uma *boutique*. O Emiliano, por exemplo, como está localizado na Rua Oscar Freire, oferece serviços e descontos exclusivos para os seus hóspedes realizarem compras nas lojas presentes nesta rua²⁴.

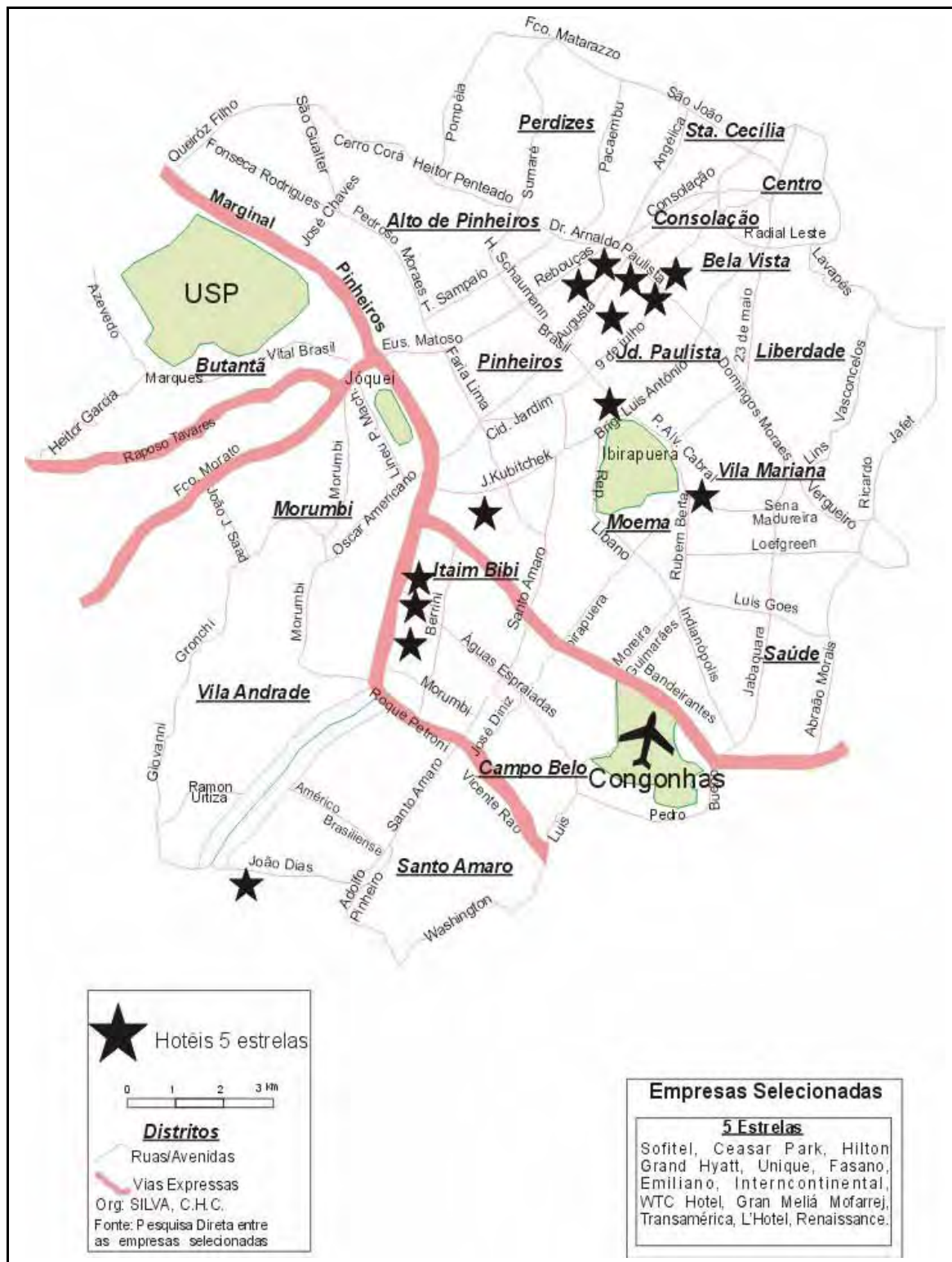
Quadro 1: Características dos hotéis de luxo presentes na metrópole paulista em 2008.

²⁴ Para maiores detalhes sobre a dimensão comercial que a Rua Oscar Freire e as lojas nela localizadas produzem na cidade de São Paulo e em todo o setor voltado para o consumo de bens de luxo no Brasil, consultar SILVA, (2008).

HOTÉIS DE LUXO	Bairro	UH's	Preço (R\$)		Inaug.
			Apartment	Presidenci	
CEASAR PARK - INT AIRPORT	Aeroporto de Guarulhos	533	451,00	2.005,00	2003
GRAN MELIÁ MOFARREJ	Jardim Paulista	244	474,00	9.450,00	1986
HILTON MORUMBI	Itaim Bibi	485	495,00	12.500,00	2003
SOFITEL	Moema	219	470,00	8.000,00	1996
CEASAR PARK FARIA LIMA	Itaim Bibi	132	491,00	7.010,00	2004
TRANSAMÉRICA	Santo Amaro	396	493,00	4.527,00	1986
RENAISSANCE	Jardim Paulista	453	590,00	13.500,00	1996
GRAND HYATT	Itaim Bibi	470	506,00	10.000,00	2003
WTC HOTEL	Itaim Bibi	300	550,00	6.000,00	1996
INTERCONTINENTAL	Jardim Paulista	193	495,00	7.875,00	1996
FASANO	Jardim Paulista	80	810,00	3.080,00	2003
L'HOTEL	Bela Vista	83	840,00	2.125,00	1994
EMILIANO	Jardim Paulista	57	855,00	1.555,00	2003
UNIQUE	Jardim Paulista	96	860,00	10.000,00	2003

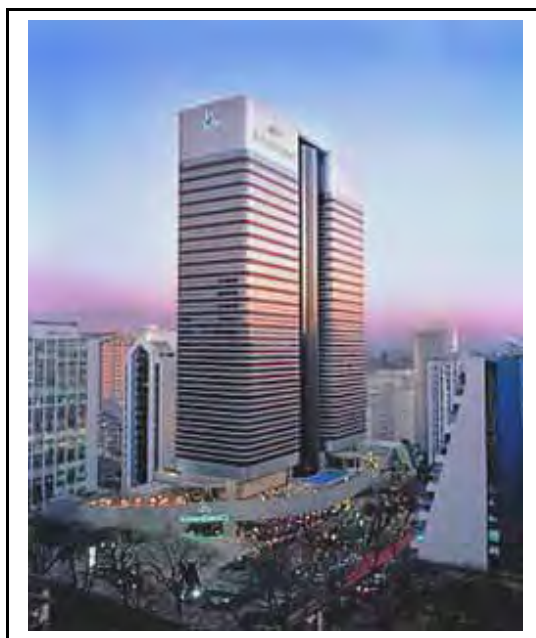
Fonte: Pesquisa Direta

Figura 11: Localização dos hotéis de padrão Luxo na região sudoeste de São Paulo em 2008.



O Fasano possui como diferencial a sua ligação histórica com o setor de alimentos e bebidas, já que é um empreendimento produto do sucesso do restaurante homônimo²⁵. É interessante assinalar que, diferentemente dos hotéis da região da Avenida Paulista, tanto Emiliano como Fasano iniciaram suas atividades entre 2003 e 2004, o que mostra um interesse maior das redes hoteleiras em trabalhar nesta região da cidade com hotéis menores e mais luxuosos. A permanência desses empreendimentos na cidade, hoje, mostra que há uma fatia do mercado hoteleiro que trabalha com hóspede que busca luxo e exclusividade nos serviços de hospedagem, preferindo não se hospedar nos grandes hotéis de redes internacionais.

Figura 12: Fotografia do Hotel Renaissance



Fonte: www.marriott.com

Figura 13: Fotografia dos Hotéis Emiliano (esquerda) e Fasano (direita).

²⁵ Desde 1905 que a família Fasano investe em gastronomia na cidade de São Paulo. O primeiro restaurante foi inaugurado em 1937 na Rua Viera de Carvalho (antigo reduto de hotéis de luxo da cidade); na década de 1950 abriu a Confeitaria Fasano na rua Barão de Itapetininga; e na década de 1960 abriu um restaurante no Conjunto Nacional na Avenida Paulista, transferindo-se no final dos anos oitenta para a Rua Amauri, que depois se transferiu para a rua Haddock Lobo no bairro dos Jardins. Como a marca gastronômica Fasano estava vinculada ao luxo e requinte, os restaurantes migraram pela cidade conforme os serviços, o comércio e a população de altos rendimentos também se realocalizaram.



Fonte: www.emiliano.com.br



Fonte: www.fasano.com.br

Nas redondezas do Parque do Ibirapuera, entre os distritos de Moema e Vila Mariana, há dois hotéis: Sofitel e Unique. Este último possui o mais arrojado e moderno projeto arquitetônico hoteleiro da cidade de São Paulo, pois se parece com um barco que está flutuando no ar. Não possui paredes laterais, apenas duas colunas altas de sustentação, que garantem uma forma arredondada às suas paredes. Atualmente, forma com os dois outros hotéis da região dos Jardins o grupo dos três principais empreendimentos de luxo da hotelaria paulistana, os quais hospedam artistas e celebridades da televisão e cinema.

Na região da Vila Olímpia há o Ceasar Park, que praticamente inaugurou a abertura do prolongamento da avenida Faria Lima. Nas suas redondezas, atualmente há inúmeros edifícios comerciais e de escritórios, restaurantes e bares, que tornam esta região da cidade uma das que possuem maior atratividade em opções de lazer noturno.

Figura 14: Fotografia da fachada do Hotel Unique



Fonte: www.unique.com.br

Entre as Avenidas das Nações Unidas e Eng. Luis Carlos Berrini são três os hotéis de luxo: WTC Hotel (antiga unidade Gran Meliá), Gran Hyatt e Hilton. O WTC Hotel localiza-se em uma das torres do complexo *World Trade Center* São Paulo. O Gran Hyatt, se destaca pela sua arquitetura moderna e localiza-se ao lado do prédio da Rede de Telecomunicações Globo. O WTC Hotel foi inaugurado em 1996 juntamente com o edifício *World Trade Center* e o *Shopping Center D&D*. Os dois últimos são empreendimentos novos, com menos de cinco anos de funcionamento. Um dos mais antigos hotéis cinco estrelas de São Paulo é o Transamérica, localizado no distrito de Santo Amaro, muito próximo ao Centro Empresarial São Paulo, que também é o mais distante do eixo Paulista – Berrini. Pela sua localização, este hotel é considerado o mais distante empreendimento de alto padrão em relação ao centro da cidade e às áreas das avenidas Paulista, Faria Lima e Berrini²⁶. Quando foi construído, no final da década de 1980, era considerado um hotel muito distante do centro de negócios de São Paulo.

Todos estes empreendimentos destacados possuem grande infra-estrutura para a realização de eventos corporativos. Muitos deles são escolhidos até para filmar programas de televisão, caso do Hilton e do Grand Hyatt.

Analisando os preços das diárias, todos os hotéis praticam valores acima dos R\$ 400,00 por uma noite de hospedagem. Este valor refere-se à hospedagem para acomodação de uma pessoa, sem taxas. Alguns hotéis já incluem neste valor o café da manhã e estacionamento, mas não são todos. Os maiores valores são encontrados nos quatro menores hotéis, conforme o quadro 1, alcançando os R\$ 860,00, no caso do Unique. No caso das suítes de maior luxo e requinte, as chamadas Presidenciais, alguns valores são bem altos se comparados à realidade econômica do país. Unique, Renaissance, Grand Hyatt e Hilton cobram mais de R\$ 10.000,00 por uma noite de hospedagem. São suítes com

²⁶ Aproximadamente dista 18, 13, 9 e 6 km das áreas supra-citadas.

tamanho superior a 250 m², com diversos ambientes e às vezes dois andares, caso da Suíte Duplex do Gran Meliá Mofarrej, que custa R\$ 9.450,00. A maior suíte presidencial em área é a do Intercontinental, que mede 730 m² e custa R\$ 7.875,00.

Figura 15: Fotografia do Hotel Grand Hyatt



Fonte: www.hyatt.com

Em comparação com outras cidades do mundo, a hotelaria paulistana vive um período de crise²⁷, preços baixos e oferta excessiva. Conforme a pesquisa da revista Hotel Magazine, que analisa o setor em diversas partes do mundo e funciona como um termômetro para muitas empresas, em São Paulo a diária média é de US\$ 82,00, com taxa de ocupação média de 52,4%. Em Dubai nos Emirados Árabes Unidos, Tóquio e Paris são praticados os valores mais altos, US\$ 244,00, US\$ 236,00 e US\$ 229,00, respectivamente. Em relação à taxa de ocupação, Dubai, Hong Kong e Cingapura são as que apresentam os maiores valores, 83,4%, 82,5% e 80,5%, respectivamente. Ou seja, as grandes cidades asiáticas estão se destacando em relação à hotelaria e, atualmente, são os grandes alvos de novos investimentos em todo mundo.

Pela hotelaria pode-se visualizar a dinâmica atual dos serviços vinculados à economia mundializada que se localizam na cidade de São Paulo. Ou seja, a hotelaria acompanha a localização das empresas de maior poder atualmente e busca ter hotéis muito próximos ao local de trabalho do hóspede. Conforme a ABIH, o perfil do hóspede de hotel

²⁷ Sobre a crise no setor da hotelaria paulistana, daremos maior destaque no capítulo 3.

de luxo de São Paulo é do cliente corporativo, que está na cidade a trabalho e quem paga a fatura é a empresa. Deste modo, o menor tempo gasto entre o escritório e o hotel é primordial para escolher o meio de hospedagem. Na maior parte das vezes, os eventos, as reuniões e todas as refeições são feitos no próprio hotel, mostrando economia de tempo de transportes e maior maximização do tempo de trabalho. Estes fatos mostram a importância da economia de tempo perdido no trânsito, em congestionamentos, dado que pode influenciar na atitudes mais estressantes nos executivos e funcionários das empresas e que pode ter conseqüências na sua produtividade. Este perfil de hotelaria e hóspede é bem diferente daquele presente em cidades como Rio de Janeiro e todos os hotéis cinco estrelas da região Nordeste do país, especializados em atividades de lazer.

O movimento da localização e funcionamento dos hotéis em São Paulo revela a dinâmica espacial da sua condição de também ser produto das relações sociais de produção. Enquanto havia no centro histórico as características que permitiam a essa região contar com empreendimentos de alto padrão em hotelaria, muitos foram os hotéis que ali funcionaram. Sua arquitetura (remanescente) mostra um padrão de construção diferenciado do entorno hoje existente. No momento em que novas condições são colocadas pelo padrão capitalista de produção do espaço, outras áreas da cidade ganham por conter características que permitem a reprodução do capital em larga escala no momento em questão. E assim, a cidade, através de sua forma e de suas funções, que se maximizam em sua estrutura, se renova, se apresenta pronta, em condições para viver novos períodos de expansão do capital.

No caso da hotelaria, as antigas áreas de concentração de hotéis, Praça da República, Viaduto do Chá, Largo do Arouche, Rua Vieira de Carvalho ou Rua Augusta, acabam perdendo em número de apartamentos disponíveis, infra-estrutura e qualidade do serviço para as novas áreas da Avenida Paulista, Jardins, Moema, Berrini etc. Alguns exemplares permanecem funcionando, caso dos hotéis Bourbon, Braston, Jaraguá (renovado, adaptado), antigo Othon Palace e hoje Othon Classic²⁸. Outros como o Hilton e o Ceasar, por exemplo, fecharam suas portas e migraram para as áreas mais modernas da cidade. Um dado importante é que migraram as empresas estrangeiras, que contam com capital internacional e necessitam estar presentes nos centros de negócios mais dinâmicos das cidades onde operam, pois suas marcas/bandeiras são utilizadas como referência para as empresas que as contratam como suporte no setor de hospedagem para permanência de

²⁸ O exemplo do antigo Othon "Palace" que hoje recebe o epíteto "Classic", é bom para verificar como as empresas trabalham com o conceito de clássico, raro, antigo, único. O epíteto Palace, que demonstra a um hotel ter requinte e sofisticação, não pode ser mais aplicado a este empreendimento, pois há muito não significa mais isto, sobretudo quando comparado aos modernos hotéis da região da Vila Olímpia ou Berrini. No entanto, por ser um edifício histórico e já ter hospedado inúmeras personalidades políticas e sociais, o transformaram em "Classic", no intuito de vender a história e o antigo, e estas duas características se tornarem os diferenciais para garantir a hospedagem.

seus executivos nas mais variadas cidades do mundo. Ou seja, a marca Hilton ou Ceasar Park é reconhecida mundialmente por localizar-se nos melhores locais nos maiores centros de negócios ou turísticos do mundo. As de capital nacional, como não possuem essa injeção de dinheiro externo, vêm-se obrigadas a perder espaço no setor para os novos empreendimentos e tentam se adaptar às novas realidades, com o barateamento no preço das diárias, por exemplo, permanecendo nos antigos prédios.

No chamado Vetor Sudoeste²⁹ (ROLNIK 2001), tem-se a concentração dos serviços, comércio e inovações ligadas à mundialização. São lojas de departamento, *shopping centers*, lojas de grifes internacionais, serviços específicos para a elite, bares, restaurantes, hotéis de padrão internacional, teatros, academias de ginástica, clínicas de estética e empresas de publicidade e propaganda. Esta região de São Paulo, cada vez mais se mundializa, dando uma aparência que não se distancia muito das maiores metrópoles mundiais.

Ao mesmo tempo, tem-se a produção das especificidades de um país em desenvolvimento como o Brasil, onde as periferias extensas e favelizadas não param de expandir-se, principalmente em direção ao Sul e ao Leste de São Paulo, formando um verdadeiro cinturão de pobreza em torno da área mundializada. É sobre estas características que o conceito de Cidade Mundial no Brasil, mas também nos países em desenvolvimento, se torna distinto em relação ao discutido por Sassen (1988) ou Castells (1996). Os conteúdos da pobreza, da exclusão social, cultural e tecnológica são grandes elementos estruturadores dos processos sócio-espaciais, o que nos obriga a incluí-los nas análises geográficas, já que ritmos sociais e econômicos diferenciados convivem num mesmo território, produzindo um espaço fragmentado e articulado típico das sociedades subdesenvolvidas ou em desenvolvimento.

O turismo e seus negócios, ou melhor, os negócios que têm impulsionado o desenvolvimento do turismo nas cidades mundiais, devem ser vistos como um importante fator para o levantamento e discussão de assuntos que considerem esta prática sócio-espacial para além do lazer. O turismo hoje não é mais uma atividade subjugada às demais, pois muitas vezes se apresenta como uma das poucas saídas para a geração de certo nível de riqueza para alguns lugares. No caso de São Paulo, o turismo aparece como elemento importante no equacionamento dos negócios mundializados, ou melhor dizendo, a prática do turismo, das viagens de negócios, já foram incorporadas ao processo de reprodução do capital.

As atividades da hotelaria, da alimentação, do lazer, da cultura e do consumo surgem como elementos fortes e presentes, notadamente na região sudoeste da cidade. No

²⁹ Esta autora considera vetor sudoeste a porção da cidade que vai dos distritos do Centro da Cidade até a região de Santo Amaro e Morumbi ao sul, tendo como limites a região do Alto da Lapa e Butantã a Oeste e Vila Mariana e Saúde à leste.

entanto, algumas outras áreas, sobretudo do centro histórico, têm recebido cada vez mais atenção do poder público e da iniciativa privada em relação a investimentos em sistemas de infra-estrutura e restauração do patrimônio cultural, por ser requerida pelos agentes hegemônicos que passaram a se localizar ou a trabalhar nesta área “nova” da cidade. O desenvolvimento de roteiros turísticos, que possuem a cultura como elemento principal, é hoje um dos produtos turísticos mais vendidos aos chamados “turistas de negócios” que se hospedam, preponderantemente, nos hotéis do vetor sudoeste.

Neste contexto, a visão e o entendimento da cidade pelo viajante ficam restritos e errôneos. O visitante, o turista, na verdade, consegue conhecer apenas alguns lugares que, de alguma forma, têm uma relação imediata com outros espaços do mundo. Os hotéis são os mesmos, já que fazem parte de empresas multinacionais; ou são muito semelhantes. Os restaurantes, geralmente vendem o mesmo padrão de comida. Os *souvenirs* conseguem diferenciar-se pela cultura local, mas as compras de mercadorias de grife não. As largas avenidas, os parques, alguns monumentos, as luzes, os *outdoors*, muitas vezes são similares, e o que pode tornar a cidade um pouco mais interessante e inesquecível é sua alma (YÁZIGI, 2001), ou seja, sua cultura, seu modo de vida, sua comida, festas típicas, seu traçado.

Em São Paulo, a tentativa atual é de levar o viajante ao centro histórico para que ele possa, pelo menos, ver alguns traços da arquitetura local e tentar perceber a alma da cidade. O centro, apesar de todo o esforço do poder público e das empresas privadas em seu processo de revalorização, ainda preserva importantes segmentos populares e um comércio sublime que pode dar ao viajante uma pequena imagem da diversidade cultural, econômica e social que se vislumbra em São Paulo.

A crítica sobre a concentração dos empreendimentos hoteleiros, espaços para eventos, restaurantes e demais serviços que conformam o setor turístico em uma pequena parcela da cidade deve ser feita no sentido da perda de compreensão ou na errada análise que o viajante pode fazer. No vetor sudoeste, a percepção da diversidade ou da existência de conflito social pode ser fragilizada pelo excesso de espaços de aspecto mundial ali concentrados. Somente a ida ao centro não significa que o viajante conheceu a cidade, principalmente agora que as reformas na área central estão tendendo a uma elitização e uma “limpeza” social, mas, pelo menos, permite ao turista percorrer a cidade e ver outras áreas,

A localização dos empreendimentos hoteleiros na capital paulista, sobretudo aqueles ligados às redes internacionais que operam hotéis de categoria superior, permite visualizar o atual estágio do processo de reprodução do espaço urbano. As maiores redes de hotéis e restaurantes mantêm a maior parte de suas unidades (em torno de 95%) nos bairros localizados no vetor sudoeste, deixando as demais áreas sem empreendimentos de

padrão internacional. O capital estrangeiro deste setor se localiza, assim, na considerada melhor parte da cidade para se investir ou, pelo menos, onde o retorno pode ser alcançado de maneira mais rápida.

A estruturação do espaço urbano tem refletido a maneira pela qual o poder público tem realizado seu trabalho de gestão, voltado para atender rapidamente as exigências do capital privado, transformando São Paulo numa cidade corporativa (SANTOS, 1990) que se fragmenta e se pulveriza em diversas partes desarticuladas social e economicamente.

Deste modo, pela análise dos empreendimentos hoteleiros de padrão superior e internacional em São Paulo, o turismo pode ser entendido como uma atividade que tem se desenvolvido de modo a aproveitar o rápido crescimento econômico da cidade, mas restrito a uma pequena parcela de seu território. De modo geral, a geração de emprego e renda tem sido feita, mas de maneira restrita, o que não justifica grandes investimentos do poder público neste setor, já que o retorno para a redução das distâncias sociais é pequeno.

São Paulo retrata, desse modo, a nova dinâmica e tendência do turismo no Brasil. Um turismo regido por empresas de capital hegemônico internacional, que investem nos lugares de maior riqueza, com menor índice de problemas sociais, de maior beleza cênica, ou locais que, pelo menos, vão dar o retorno mais rápido a seus investimentos. Não se importam com o desenvolvimento da comunidade local, mas apenas em explorar o que de melhor há no lugar.

Para São Paulo, conforme revelam os seus maiores e mais luxuosos hotéis, a comunidade local fica restrita às pessoas com baixa qualificação que ali trabalham, como camareiras, copeiras, garçons, manobristas, mensageiros etc. O que garante a reprodução de seus investimentos são os rumos dos negócios internacionais que têm em São Paulo um nó de rede.

A hotelaria de padrão superior da capital e as atividades ligadas ao setor turístico que apóia a realização dos negócios empresariais que aí se desenvolvem são regidos pela economia mundializada, o que corrobora para o entendimento de São Paulo enquanto uma cidade mundial.

3. O Movimento da Centralidade em São Paulo

Conforme Carlos (2004) destaca, quando analisa a questão das transformações no plano metropolitano, a partir da emergência de reestruturações na economia capitalista atual, tais transformações têm requerido novos ambientes para a reprodução do capital

financeiro e imobiliário nas grandes cidades. Assim, surgem novas partes nas metrópoles produzidas pela força do capital hegemônico, que auxilia na indução de reformas urbanas. Estas considerações ligam-se ao esquema de funcionamento do capitalismo contemporâneo devido às novas articulações que estão ocorrendo na circulação do capital ao redor do mundo e em diferentes esferas (industrial, comercial, financeira). Ou seja, o processo de mundialização sinaliza a extensão do capitalismo em um plano cada vez mais ampliado, pois necessita possibilitar a integração de novos espaços ao sistema mundial para que continue sua expansão, revelando um movimento de desestruturação e deterioração de outros espaços, que passam a perder suas vantagens competitivas para outros. Desta forma, concordamos com Harvey (2005, p.83), quando afirma que “o capital excedente de um lugar pode encontrar emprego noutro lugar em que as oportunidades de lucro ainda não foram exauridas.”

Harvey (2005) aponta que modificações nos ambientes das grandes cidades do mundo revelam adaptações espaciais para oferecer melhores vantagens em termos de localização para os agentes econômicos hegemônicos. Assim, no plano urbano, dinâmicas territoriais vão se processar com o intuito de promover o melhor ambiente para a realização dos negócios contemporâneos, sobretudo com a construção de obras de sistemas infra-estruturais que os apoiem, propiciando dar fluidez ao espaço.

O movimento fluido sobre o espaço só pode ser estabelecido mediante a instalação de certas infra-estruturas físicas no espaço. Vias férreas, rodovias, aeroportos, instalações portuárias, redes de cabos, sistemas de fibra ótica, redes elétricas, sistemas de água e esgoto, oleodutos etc., constituem “capital fixo incorporado à terra” (em oposição a formas de capital fixo como as aeronaves e as máquinas que podem ser movidas). (HARVEY, 2005, p.87)

Ferreira (2003), Nobre (1999), Tourinho (2005) e Silva (2001) analisam a questão do surgimento de novas áreas na cidade vinculadas ao capital hegemônico, quando discutem a participação da Avenida Eng. Luis Carlos Berrini e todo o vetor sudoeste ligado à Marginal Pinheiros como um novo setor que aglomera empresas de serviços e finanças de origem, tanto estrangeira quanto nacional, em São Paulo, conformando um novo centro, com diferentes características do chamado Centro Paulista (Av. Paulista) ou, anteriormente, do Centro Histórico (Sé - República), pois esta nova região paulistana tem sido produzida pelos agentes contemporâneos do processo de mundialização.

As áreas da Avenida Berrini e da Marginal do Rio Pinheiros configuram-se, na última década do século XX, como um dos novos redutos do chamado

terciário superior em São Paulo, definido pelo polígono compreendido pelas avenidas Bandeirantes, Nações Unidas e a própria Berrini, o qual já se estende até a rua Verbo Divino, ou além dela até o Centro Empresarial São Paulo. Essa nova área de aglomeração do setor terciário está servida pelo estoque residencial da Chácara Santo Antônio, do Real Parque e do Morumbi, e ainda está conectada, pela Nova Faria Lima e pela Marginal Pinheiros, às zonas da Vila Olímpia, do Itaim e da avenida Juscelino Kubitschek. (TOURINHO, 2005, p.277)

Essas modificações sinalizam a mudança de hegemonia do capital indutor da reprodução do espaço da metrópole, pois há a passagem da hegemonia do capital industrial para o capital financeiro, conforme aponta Carlos (2005, p. 33)

Do ponto de vista da produção do espaço, constatamos a construção de uma área de expansão do centro histórico da metrópole para receber “novos” serviços que promovem a extensão da centralidade espacial do centro histórico em direção ao sudoeste da cidade. Este momento revela um movimento de passagem da hegemonia do capital industrial como indutor do processo de urbanização para o capital financeiro. Assim, a inserção da economia metropolitana no contexto global aponta transformações no processo produtivo com conseqüências no processo de produção espacial.

A busca rápida pelas melhores porções de terra, nesta nova área da cidade, passa a ser fundamental para a reprodução do capital financeiro, já que a atmosfera dos negócios mundializados toma conta desta porção da cidade, e edifícios, cada vez mais modernos e “inteligentes”, surgem, configurando uma nova imagem vinculada a novas funções. Essa movimentação de transferência na centralidade metropolitana revela a dinâmica do diálogo entre São Paulo e o mundo, ou seja, o espaço metropolitano vai se reproduzindo em consonância com os ditames globalizados, ou seja, esse movimento não é unicamente de São Paulo e, pode não ser simultâneo, mas é articulado ao plano mundial.

As tensões entre competição e monopólio, concentração e dispersão, centralização e descentralização, fixidez e movimento, dinamismo e inércia, entre diferentes escalas de atividades – todas essas tensões advêm dos processos moleculares de acumulação interminável do capital no espaço e no tempo. E essas tensões se vêem apreendidas pela lógica expansionista geral de um sistema capitalista em que a acumulação interminável do capital e sua busca eterna de lucros constituem a dominante. (HARVEY, 2005, p.88)

Vale lembrar que, sem a atuação do poder público, estas transformações não poderiam ocorrer de forma tão rápida e constante. O Estado passa a ser o mediador destas mudanças, modificando as leis de zoneamento e desapropriando áreas da cidade, que deixam de ser apenas residenciais e passam a ser comerciais. Ou seja, a cidade, com a construção de edifícios, ganha em altura e, retirando antigos bairros e favelas do meio desta nova região da cidade, possibilita a formação de um eixo empresarial que se inicia na região da Avenida Paulista e termina na Marginal do Rio Pinheiros, próximo à Ponte Transamérica³⁰. Hoje, com a inauguração da Ponte Estaiada, que liga as avenidas Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Marginal Pinheiros, o Estado garante, ainda que por pouco tempo, maior fluidez à circulação na região e cria também um ícone urbano novo para a metrópole, devido a sua grandiosidade e arquitetura contemporânea, inserindo-se no padrão moderno das construções dos edifícios do entorno da Ponte.

Um clima de negócios atraente constitui um pólo de atração de fluxos de capital, razão pela qual os Estados se desdobram para aumentar seus próprios poderes mediante a criação de paraísos para o investimento de capital. Assim agindo, usam, como sempre, os poderes do monopólio inerentes ao espaço para tentar oferecer privilégios monopolistas a quem quer que possa deles tirar proveito. (HARVEY, 2005, p.92)

Esse “novo” espaço na metrópole, entendido enquanto eixo empresarial-comercial que se forma desde a Avenida Paulista até a Marginal Pinheiros, conforme Carlos (2005, p.36), é um exemplo do processo de fragmentação do espaço, construído segundo a lógica da reprodução do capital e aliado ao Estado, que cria as possibilidades para a realização total do capital.

A “produção de um novo espaço” é apenas aparente, trata-se, antes, do momento em que o espaço, produzido no momento histórico atual, é completamente transformado, em função das novas estratégias impostas pela continuidade do processo econômico-financeiro sob a égide da modernização, apoiada em um amplo desenvolvimento técnico e acompanhada pela flexibilização e pelo deslocamento dos setores produtivos no espaço metropolitano, cria uma nova hierarquia dos lugares, na qual a centralidade, potencializada, expande-se espacialmente. Assim a reprodução econômica realiza-se por meio da reprodução espacial.³¹

³⁰ Carlos A.F.A. A Reprodução da cidade como “négocio”. In. Carlos e Carreras. **Urbanização e Mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005, p.31

³¹ Carlos, (idem).

Neste contexto, a cidade aparece como necessidade para a reprodução do capital, e assim há o surgimento de novas áreas passíveis de serem incorporadas para garantirem a expansão do sistema capitalista.

Estas áreas especialmente equipadas apresentam características diferenciadas que as potencializam como pontos de concentração de atividades e permitem que funcionem como intercambiadores de fluxos, os mais diversos – comerciais, direcionais, informacionais, culturais etc. assim, a eficácia com que cada um desses espaços se apresenta como concentrador de poder decisório é equivalente à capacidade com que cada uma dessas áreas atrai para si investimentos e consumidores. É o que poderíamos denominar, hoje, como “aptidão” para o central. (TOURINHO, 2005, p.289)

Trata-se de um momento de transferência de capital hegemônico, passando do industrial para o financeiro, baseando-se este em novas atividades ligadas aos serviços modernos, ao lazer, às atividades de comunicação e produção da informação.

Este processo de transformação redefine a fluidez, estendendo a centralidade dentro da metrópole, articulando pólos diferenciados, com uma nova concentração das atividades de comércio, serviços e de lazer, fruto da mobilidade do capital que migra de um setor a outro da economia em função das necessidades da reprodução, redefinindo a produção do espaço metropolitano. (CARLOS, 2005, p.30)

A discussão da produção de novas centralidades, vinculadas ao setor de serviços do turismo no plano urbano de São Paulo, revela como determinadas áreas da cidade ganharam novos investimentos deste setor e outras não, e como foi este processo, destacando as modificações urbanas.

A criação de espaços turísticos e de lazer a partir de novas estratégias interfere na produção de novas centralidades, no sentido em que produzem pólos de atração que redimensionam o fluxo das pessoas num espaço mais amplo. (CARLOS, 2001, p.67)

O conceito de centralidade é vital nesta análise, já que, conforme Lefèbvre (1983) afirma, é um elemento intrínseco do fenômeno urbano. Atualmente, a centralidade é um dos

fatores determinantes da relação espaço-tempo no urbano. Conforme proposto por Carlos (2001, p.178),

A centralidade liga-se hoje, portanto, a uma nova capacidade de concentração. No quadro produzido, o espaço fragmenta-se; é raro em torno dos centros onde é literalmente pulverizado, vendido em lotes, podendo mesmo assumir as funções de reserva de valor, meio de segregação, elemento e dispersão da sociedade nas periferias e subúrbios. Isto porque a cidade explodiu e concretizou-se a partir de novas formas, estruturas e funções, onde áreas imensas ganham novo valor de uso e, conseqüentemente, valor de troca, pois o espaço, mercantilizado, insere-se no mundo da mercadoria.

No caso de São Paulo, os agentes vinculados ao chamado turismo de negócios e eventos vêm interferindo nas chamadas “centralidades móveis”. Conforme nos apresenta Rolnik (1997), a cidade de São Paulo vem passando por imensas transformações, decorrentes de sua freqüente adaptação aos padrões internacionais de reprodução do sistema capitalista. Este processo não é recente, ao contrário, é um movimento antigo, que vem se reproduzindo desde meados do século XX. Hoje se torna mais evidente devido à forma e à estrutura de partes da metrópole que têm se apresentado com novas funções, contendo alta capacidade de transformação, fruto das articulações entre o espaço urbano, o território nacional e o plano mundial.

Numa rede mundial de comunicações, a eficiência e a centralidade são essenciais em setores onde se requerem interações pessoais de tomadores de decisões importantes. Isso representa grandes investimentos em transporte e comunicações (aeroportos e teleportos, por exemplo), e na oferta de espaço adequado para trabalho, equipado com as ligações internas e externas necessárias para minimizar os tempos e os custos das transações. O desenvolvimento de uma vasta gama de serviços de apoio, especialmente os que podem coletar e processar informações rapidamente, ou permitem consulta rápida aos “especialistas”, pede outros tipos de investimentos, enquanto habilidades específicas exigidas por tais atividades premiam as regiões metropolitanas com determinados tipos de oferta educacional (escolas de administração e direito, setores de produção de alta tecnologia, competências associadas à mídia etc.). (HARVEY, 2005, p.177)

Pelas palavras do Autor percebe-se, ainda que ele esteja generalizando e não se pautando em um único exemplo específico, que em São Paulo o aprofundamento da

centralidade liga-se à dinâmica exclusiva do capitalismo atual. Este requer a imposição de novas áreas que permitam o contato entre os agentes hegemônicos, os quais possibilitam a fluidez do capital e fazem funcionar novos setores ligados ao consumo e difusão da informação. Estes são considerados importantes indutores na consolidação de novas áreas de centralidade voltadas ao estabelecimento de conjuntos de edifícios de escritórios e serviços de gestão e gerência administrativa das empresas.

Se antes, o centro e região dos distritos Sé e República significavam facilidades de contatos, devido à proximidade dos locais de decisão política, econômica e do mercado consumidor, a partir de meados dos anos 1960, a região da Avenida Paulista passou a conter novas facilidades, possibilitadas pela verticalização moderna. Atualmente, a fluidez do espaço ligado às finanças e às telecomunicações tem interferido na criação de novas centralidades, inscritas ao “novo” vetor de desenvolvimento, ao longo das avenidas Faria Lima, Luis Carlos Berrini e Nações Unidas, fato que teve início a partir da década de 1990.

Esta dinâmica é discutida por Harvey (2005) quando analisa o processo de regeneração urbana ocorrido em Baltimore, nos Estados Unidos, a partir da refuncionalização de suas antigas estruturas industriais e o relativo ganho de importância de outras partes da cidade. Ao mesmo tempo que a centralidade ligada ao controle econômico se moveu em Baltimore, já que houve modificação completa em suas atividades produtivas, formas antigas foram reformuladas, voltadas para receber novos atributos, frutos do crescimento da importância dada hoje ao patrimônio histórico, ao consumo e aos eventos culturais.

A valorização de regiões urbanas degradadas, a inovação cultural e a melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para o consumo (estádios esportivos, centros de convenções, *shopping centers*, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente) se tornaram facetas proeminentes das estratégias para regeneração urbana. Acima de tudo, a cidade tem de parecer um lugar inovador, estimulante, criativo e seguro para se viver ou visitar, para divertir-se e consumir. (HARVEY, 2005, p.176)

Este Autor afirma que as dinâmicas intra-urbanas são frutos do diálogo constante entre o plano local e o plano mundial. A valorização de partes novas das cidades é fruto desse processo de diálogo. Acima de tudo, o surgimento de novas áreas de centralidade vem revelando que antigas podem se tornar novas e novas podem se tornar antigas, a partir do processo de valorização constante que se reproduz com base no capitalismo

contemporâneo. No plano arquitetônico é o que se presencia hoje com as chamadas obras de “revitalização” e “requalificação” urbanas³². Ao nosso ver, estes dois conceitos não exprimem o real funcionamento do processo de renovação urbana, e desta forma estamos de acordo com Vieira (2004), quando analisa esta questão afirmando que são processos de revalorização do solo urbano a partir de investimentos diferenciados em atividades que até então não existiam ou deixaram de existir no local. Turismo e atividades de lazer, formas comerciais e empresas que prestam serviços para outras empresas, sobretudo nos ramos de *marketing*, informática e telecomunicações, têm sido alguns dos setores que mais têm contribuído para revalorizar antigas áreas degradadas de algumas metrópoles do mundo, como é o caso de Londres, Bilbao, Barcelona, Nova Iorque, Baltimore, Boston e Pittsburg.

O processo de expansão e surgimento de novas áreas de centralidade (Tourinho, 2005), ou, como denomina Cordeiro (1988), “desdobramento da centralidade”, acabou por promover em São Paulo a policentralidade, ou seja, diversas áreas, bairros, avenidas contendo características que passaram a competir com a área central tradicional. Este processo se revelou contraditório, pois ao mesmo tempo em que, com o desdobramento, resolviam-se parcialmente alguns dos problemas gerados pela extrema concentração existente na chamada centralidade única (altos preços locacionais, congestionamentos, falta de lugar para estacionar veículos, edifícios sem capacidade de adequação aos novos sistemas informacionais que exigem a inserção na rede de cabos de fibra ótica, por exemplo), criavam-se novos problemas nessa mesma área devido à saída e retirada das empresas, serviços, pessoas, ocasionando um esvaziamento de atividades consideradas mais nobres, deixando as atividades mais populares e com pequena amplitude na circulação monetária, o que auxilia na deterioração das condições econômicas da área. Alves (2005, p. 139) aponta os principais problemas que implicaram na degeneração da centralidade única ao afirmar que:

A própria centralidade fez com que houvesse uma valorização do solo urbano e os preços elevados tornaram-se um fator negativo para novos investimentos. Aliado a isso houve também a ação do mercado imobiliário que, para valorizar outras áreas e auferir desse fenômeno ligado à especulação imobiliária, contribuía na criação de uma imagem negativa desse centro tradicional. Como as formas das edificações não podiam ser transformadas no mesmo ritmo acelerado dos novos fluxos, elas mesmas tornam-se não funcionais do ponto de vista técnico. Tudo isso, aliado ao desenvolvimento das técnicas, principalmente de comunicações, contribuiu

³² Em Yázigi (2003) há uma importante discussão sobre revitalização e requalificação urbana em São Paulo e no Rio de Janeiro. Alves (2001) analisa esta problemática sob o ponto de vista do processo de reprodução do capital e conceitua estas medidas e obras como parte de um processo de revalorização urbana, de modo a ampliar e reinserir as áreas sob intervenção ao circuito produtivo do espaço.

para o surgimento de novas centralidades: algumas espacialmente contínuas ou próximas do centro tradicional e outras que não tinham essa continuidade territorial. Temos assim, o desdobramento da centralidade com o surgimento da multipolicentralidade.

Entretanto, nas novas áreas de centralidade, as condições urbanas se diferenciavam da área do centro histórico, pois foram sendo criadas já adaptadas aos novos ditames econômicos, informacionais e arquitetônicos que os agentes hegemônicos da mundialização necessitavam. Assim, a região da Av. Paulista em um determinado momento, depois a região da Av. Faria Lima e da Berrini, em outro, foram concorrendo entre si e entre a área tradicional pelo domínio na circulação do capital empresarial presente na cidade de São Paulo. A figura 11 mostra as principais áreas da metrópole que apresentam grandes índices de concentração de formas de comércio, serviços especializados, escritórios, empresas de tecnologia de ponta, sobretudo dos ramos das comunicações, informática, publicidade e institutos de pesquisa. A análise da figura 16 revela a continuidade espacial que há no sentido centro-sudoeste, com apenas quatro manchas localizadas fora deste setor – Jabaquara (Sul), Tatuapé (Leste), Lapa – Barra Funda (Oeste) e Santana (Norte). As demais – Verbo Divino/Marginal Pinheiros, Moema, Berrini, Itaim-Bibi, Vila Olímpia, Faria Lima, Jardins, Pinheiros e Paulista – formam uma área contígua desde o centro da cidade (Sé-República).

Alves (2006, p. 3) afirma que

As novas centralidades, especialmente criadas numa articulação entre poder público e setor privado, passam a atrair empresas, inclusive muitas das que tinham locação no centro tradicional. Ao se deslocarem para as novas centralidades (mais funcionais, especializadas e seletivas, diferentes dos subcentros, mais multifuncionais e menos especializados), ocupam novos espaços (em geral os chamados edifícios inteligentes) desocupando os outros “modernos” (hoje considerados arcaicos) arranha-céus da área central.

Vale lembrar que esta concentração de atividades modernas nesta “nova” porção da cidade vai se opor às demais, devido a sua forte concentração, e é o capital financeiro aliado ao poder do Estado que permite esta configuração do espaço urbano, escolhendo quais áreas da cidade estariam inseridas ou não nos processos mais contemporâneos da mundialização. Isso faz surgir na metrópole bairros considerados “reservas” para a expansão dos próximos ciclos do capital. Tello (2005, p. 10) quando analisou os novos processos de requalificação de extensas áreas na zona central de Barcelona na Espanha e também em bairros periféricos a partir das transformações urbanas acontecidas na cidade devido aos Jogos Olímpicos de Barcelona em 1992, discute essa questão afirmando que:

Considerando os territórios metropolitanos aqueles espaços onde se intensificam “os processos moleculares de acumulação de capital”, é possível supor que para que continuem a produzir tal acumulação devem ser territórios capazes de manter no seu interior territórios “não capitalistas”, que, na forma de “reservas”, tenham a função de resolver de maneira eficaz as sucessivas crises de expansão/acumulação do próprio sistema territorial metropolitano. Esses territórios “não capitalistas” poderiam ser denominados propriamente como “territórios não-metropolitanos” ou “territórios adormecidos”, porque as suas particulares estruturas urbanas, sociais e econômicas, subprodutos do processo de acumulação territorial, invalida-os temporalmente para a própria acumulação e, não obstante, serão espaços a transformar nas sucessivas operações urbanísticas de ajuste do espaço urbano às necessidades do capital.

Como exemplo, tem-se a atual região da Avenida Berrini, Nova Faria Lima e Nações Unidas, que durante a década de 1990, a partir de reformas urbanas, foi produzida para ser uma região destinada a receber investimentos corporativos em São Paulo, ligados aos novos setores de desenvolvimento do ciclo atual do capitalismo.

Esse tipo de espaços (sic) constitui os territórios-reservas que social e economicamente alimentam os circuitos de “acumulação molecular do capital” e, ao mesmo tempo, são os espaços que em um momento ou em outro serão afetados por intensos processos de reforma urbana derivados das crises de superacumulação de capital no sistema produtivo metropolitano. (TELLO, 2005, p.17)

Em outras palavras, nas décadas de 1960 e 1970, a Avenida Paulista surgia como o grande centro industrial e financeiro da cidade, e a região, que hoje é considerada o “novo” centro paulistano, era vista muito distante das necessidades imediatas para a reprodução do capital, naquele momento. De acordo com os movimentos do desenvolvimento do capitalismo, esta área, que antes era considerada distante, tornou-se o foco principal dos investimentos e passou a ser incorporada como área primaz para os novos investimentos imobiliários de atividades ligadas aos serviços modernos típicos do fim do século XX e início do século XXI.

Deste modo, a criação de novos espaços na cidade revela sua participação na rede de cidades mundiais e seu grau de inserção e sujeição aos ditames do estágio atual do capitalismo. Harvey (2005) aponta que as modificações no plano urbano são movimentos necessários para a sua expansão e cabe a cada governo nacional e metropolitano montar a melhor estratégia para dar conta de não destruir as solidariedades locais e, conseqüentemente, deteriorar a vida cotidiana, mesmo continuando a atrair fluxos de capital internacional. Deste modo, este Autor chega a afirmar que é um movimento sem muitas alternativas, além de pontuar que numa rede mundial de cidades e de fluxos de informação não é possível participar dela sem perder parte de sua autonomia, sobretudo em economias em desenvolvimento. No entanto, o que ressaltamos é que deve haver respeito às características do lugar e discussão em todos os níveis políticos e ramos da sociedade sobre o modo como certas adaptações aos ditames hegemônicos devem ser realizadas.

4. São Paulo como Cidade Mundial

A partir da década de 1950, a organização da atividade econômica entrou em profunda transformação. Ocorreu uma aceleração no processo de industrialização em muitos países do chamado Terceiro Mundo, influenciada pelos investimentos nacionais em sistemas de infra-estruturas e pela abertura econômica propiciada pelos governantes desses países, que impulsionaram a expansão das multinacionais européias, norteamericanas e japonesas, principalmente para países da América Latina e Extremo Oriente Asiático. Com isso, houve também forte internacionalização no mercado financeiro a partir de meados dos anos setenta, o qual passou a se organizar englobando vários centros financeiros em uma rede mundial de transações, cuja expansão e consolidação foram auxiliadas pelo avanço da informática e das telecomunicações.

A combinação da dispersão espacial dos investimentos e da integração mundial, por meio de uma grande rede de trocas informacionais, levou algumas cidades a desenvolverem um papel estratégico na fase contemporânea da economia mundial. Estas cidades passaram a concentrar grande quantidade de recursos financeiros e indústrias de liderança, leia-se multinacionais, que passaram a exercer muita influência na economia e na sociedade urbana, criando, portanto, a possibilidade de um novo tipo de urbanização, uma nova cidade.

Nesse contexto, muitas cidades emergiram como pontos internacionais para investimento, contendo escritórios de representação das maiores empresas do mundo, além de uma vasta gama de companhias vinculadas à prestação de serviços e consultorias financeiras que trabalham conjuntamente com as multinacionais, formando um aglomerado de empresas que trocam informação, *know how* e tecnologias, propiciando maior velocidade e fluidez às trocas internacionais.

A desconcentração territorial que ocorre atualmente na atividade econômica não vem acompanhada por uma descentralização no domínio e na apropriação dos lucros. As grandes indústrias aumentaram o número de subcontratadas em países recentemente industrializados, ampliando seu poder de controle em diversas partes do planeta. Isto colaborou para o aumento dos lucros com as vendas no contexto internacional, já que a presença mundializada facilitou as trocas e fechamento de acordos em diferentes lugares do mundo, aproveitando das virtuosidades locais.

A internacionalização e a expansão do mercado financeiro propiciaram o crescimento de grande número de centros financeiros de menor magnitude, mas o nível máximo de controle e gerenciamento da indústria passou a ficar, cada vez mais, concentrado em poucos centros financeiros diretores. Quanto mais a economia for

globalizada, maior será a convergência de funções centrais em importantes cidades do mundo, como as centrais de telecomunicações, as empresas de serviços ao consumidor e corporativos, ou seja, a centralização de controle de qualidade, gerenciamento e serviços especializados.

A força da informática e das telecomunicações, nesta nova configuração do mundo, tem um papel primordial, pois auxilia na aceleração de ritmos, cria novas formas de articulação entre os membros envolvidos nas negociações e trocas internacionais, abre novas possibilidades de dinamização das forças produtivas, criando meios rápidos, instantâneos e abrangentes de produção e reprodução de material econômico e cultural. Cepollaro (2000, p.234), ao analisar estas mesmas transformações no mundo, nos últimos 50 anos, a partir das teorias de Gottmann, afirma que os agentes principais que podem ser considerados para a reorganização das economias são

- a) as transformações tecnológicas, com suas derivações técnico-organizacionais, ao longo do infinito número de inovações “introduzidas pela revolução industrial, pela mecanização, pela automação e pela racionalização e organização do gerenciamento” e b) as mudanças socioeconômicas “ocorridas no emprego do trabalho humano, na divisão do trabalho, na evolução da estrutura ocupacional.

Neste contexto, este subcapítulo visa discutir o papel das cidades mundiais na economia e na sociedade do período atual, apresentando uma discussão sobre o processo de surgimento e desenvolvimento deste conceito, a partir do aprofundamento e expansão da mundialização. Visa também apresentar alguns elementos concretos de como essas cidades vêm se articulando no plano intra-urbano para conseguirem se inserir cada vez mais na rede de cidades mundiais.

Segundo Sassen (1988), nas décadas após a Segunda Guerra Mundial havia o regime internacional baseado na dominância norte americana na economia mundial, auxiliada pelas regras do Tratado de Bretton Woods, de 1945. No início dos anos 70, as condições de suporte desse regime foram se desintegrando, período este considerado de transição, já que o controle da ordem econômica internacional foi uma desordenada extensão de quartéis gerais de firmas transnacionais e bancos norte-americanos, europeus e japoneses em todo o mundo. No início dos anos oitenta, entretanto, as grandes transnacionais norte-americanas, européias e algumas japonesas enfrentaram uma forte crise no Terceiro Mundo, e as indústrias conheceram um severo prejuízo graças ao crescimento da competição estrangeira.

Neste contexto de grandes mudanças, alguns sujeitos mundiais se estabeleceram como protagonistas destas, tomando para si o comando das maiores mudanças em escala mundial. Entre estes destacam-se como principais as empresas multinacionais. Segundo Friedmann e Goetz, citados por Ianni (1992, p.61),

Desde a II Guerra Mundial, aceleram-se os processos por meio dos quais as instituições capitalistas libertaram-se das injunções nacionais e promoveram a organização da produção e mercados segundo seus propósitos. Os atores principais responsáveis pela reorganização do mapa econômico do mundo são as corporações transnacionais, envolvidas em uma luta canibalesca pelo controle do espaço econômico. O sistema de relações econômicas globais emergente adquire forma particular, tipicamente urbana, em localidades sob diversas formas enredadas no sistema global.

A composição da economia global, também ligada à localização das unidades produtivas e das sedes empresariais, mudou, produzindo uma complexa dualidade: a espacialidade dispersa, porém com a organizada interação global de atividades econômicas, sob a forte égide de atuação das grandes empresas com presença mundial.

Essa combinação entre dispersão e integração fez com que as cidades criassem novas estratégias que, segundo Sassen (1988), são as seguintes:

- concentrar pontos de organização da economia mundial;
- ter inúmeras firmas de serviços especializados;
- produzir inovações e se destacar como locais de produção; e
- criar um mercado consumidor das inovações produzidas.

Essas mudanças no funcionamento das cidades têm tido um impacto maciço, tanto nas atividades econômicas internacionais, quanto na forma urbana. As cidades passaram a influenciar vastas áreas através de diversos recursos, principalmente financeiros, das telecomunicações, científicos para o desenvolvimento de tecnologia e serviços industriais especializados, o que têm possibilitado a reestruturação da sociedade urbana e da ordem econômica vigente até meados da década de 1980. Portanto, um novo tipo de cidade aparece: a cidade mundial.

Nesta direção, Sassen (1998, p.16) afirma que

As transformações ocorridas durante as duas últimas décadas na composição da economia mundial, acompanhando a mudança na direção de prestação de serviços e das finanças, suscitam a renovada importância das grandes cidades como locais destinados a certos tipos de atividades e funções.

Cepollaro (2000, p.237), nesta discussão sobre a concentração nas grandes cidades de atividades ligadas a uma economia transacional e mundializada, afirma que “é na metrópole que as atividades de nível superior tendem a se concentrar, transformando-lhe a base e as funções econômicas e dando novo impulso à dinâmica urbana”. Quando faz estas considerações, este autor está discutindo, na verdade, a questão das atividades ligadas a um suposto setor quaternário, conforme a análise que Gottmann realizou, no início da década de 1960, sobre a realidade norte-americana. Hoje esta análise é trazida com uma nova roupagem e novos enfoques por Sassen (1988), em sua já clássica discussão sobre a cidade global, e Castells (1996), a respeito da Cidade Informacional. Segundo Gottmann (apud Cepollaro, 2000, p. 236), o setor quaternário trata de atividades como:

o gerenciamento dos negócios públicos e privados; a pesquisa, a formação e a educação superior; os serviços qualificados para a produção e as consultorias especializadas no campo financeiro, comercial e organizacional; os serviços técnicos e profissionais; o conjunto das atividades internas ao sistema dos *mass media* e das atividades que giram em torno da indústria cultural e do lazer.

Deste modo, a análise das cidades mundiais, feita por Sassen no final da década de 1980 e durante toda a década de 1990, vai enfatizar, sobretudo, este setor da economia e sua conseqüente concentração nos pontos nodais da rede mundial de cidades, a qual começa a se constituir a partir do desenvolvimento do capitalismo financeiro. Com base nesta discussão, pode-se apresentar como as principais características das cidades mundiais:

- Novo sistema de concentração que se centra no desenvolvimento de um padrão de localização específico no controle de lugares na ordem econômica internacional, havendo assim uma dispersão territorial da atividade econômica, criando a necessidade de expansão do controle central;
- Não são apenas centros nodais para a coordenação de processos, são também locais particulares de produção. Têm produções particulares e mercado consumidor para elas.
- Produzem uma gama de serviços materiais e imateriais que passam a comandar o processo de reprodução do espaço de outras cidades a partir do modelo de urbanização criado e difundido por elas;
- Estão povoadas por um novo tipo de habitante, que detém novas maneiras de perceber, conceber e interpretar a sociedade urbana, baseada na efemeridade

dos contatos, novos tipos de trabalho e profissões, um consumismo exacerbado e um engajamento político diferenciado, sobretudo ligado a um novo tipo de prestação de serviços (voluntariado e ONGs).

Sassen (1993) afirma que as cidades mundiais são um tipo específico de campo de produção e considera suas funções de comando central como um processo de produção. Existem campos para a produção de serviços especializados, necessários para o gerenciamento, controle e operações de serviços de uma rede espacialmente dispersa, e a produção de inovações financeiras e criação de mercados, ou seja, a capacidade de controle global. Nas cidades mundiais ficam concentradas as atividades voltadas ao produtor, portanto a base (telecomunicações, gerenciamento) da produção, enquanto a produção em si fica desconcentrada. Estas cidades são os

lugares-chave para os serviços avançados e para as telecomunicações necessárias à implementação e ao gerenciamento das operações econômicas globais. Elas também tendem a concentrar as matrizes das empresas, sobretudo daquelas que operam em mais de um país. (SASSEN, 1993, p.185)

Ianni (1995, p.60) afirma que nas cidades mundiais

estão presentes as condições e os produtos da dinâmica das relações sociais, do jogo das forças políticas e econômicas, da trama das produções culturais. Ela pode ser principalmente, mas também simultaneamente, mercado, fábrica, centro de poder político, lugar de decisões econômicas, viveiro de idéias científicas e filosóficas, laboratório de experimentos artísticos. Nelas germinam idéias e movimentos, tensões e tendências, possibilidades e fabulações, ideologias e utopias.

Há diferentes tipos de cidades na organização atual do mundo. Um número limitado de maiores cidades são os campos de produção para os serviços especializados e produtos financeiros vendidos nos mercados nacionais e mundiais. Conforme aponta Alves (2006, p. 5):

A crescente internacionalização dos fluxos de bens, serviços e informações dão origem à formação de uma rede mundial de metrópoles, onde são geradas e por onde transitam as decisões financeiras, mercadológicas e tecnológicas capazes de moldar os destinos da economia mundial. Os centros urbanos situados no topo da hierarquia do sistema urbano nacional

são denominados Cidades Globais, que atuam como foco de irradiação das decisões tomadas em escala planetária para as demais cidades do sistema.

Há, também, um grande número de cidades que perderam seu papel como centros de liderança de exportações da indústria, nos últimos anos, graças à desconcentração da produção. As cidades que eram centros de produção de determinados produtos ligados ao desenvolvimento do sistema fordista, ao longo de todo o século XX, por exemplo, sofreram com as modificações introduzidas pelo padrão flexível de produção e com a crescente desconcentração da atividade industrial em certos países e regiões sedimentadas da economia fordista. Neste processo, outras regiões ganharam novos conteúdos para a produção industrial, para a prestação de serviços e para a atividade comercial. Assim, a reorganização do mapa mundial foi se estabelecendo fundamentada na concentração em determinados pontos do território, os quais passaram a ganhar importância em nível mundial, devido a estas transformações, e hoje são cidades consideradas mundiais.

Nesta perspectiva do estudo das cidades mundiais, o que importa é a magnitude de manter e controlar as relações sócio-econômicas e políticas mundiais, ou seja, quanto maior for o potencial de uma cidade dentro do processo de mundialização, maior será seu nível de controle e gestão da economia e cultura mundiais, e esta estará cada vez mais inserida no processo de mundialização.

O número de habitantes, que até pouco tempo influenciava, mundialmente, no raio de atuação de uma cidade, hoje está em segundo plano, já que cidades como Londres, com mais de 9 milhões de habitantes, e Frankfurt, com aproximadamente 700 mil habitantes, possuem um papel de controle e gestão da mundialização econômica equiparáveis. São nesses espaços urbanos que a economia mundial mostra a sua cara mais evidente. Essa rede de cidades, que engloba pelo menos 55 aglomerações urbanas em todo mundo, abriga quase 40 mil empresas transnacionais.

A lista de cidades que se enquadram nesse novo conceito (baseado na importância das cidades globais para a administração dos fluxos de pessoas, de dinheiro, de bens e de serviços que circulam pelo mundo) varia de 31 (John Friedmann, o norte-americano pioneiro no assunto, publicado em 1986) a 55 (na mais recente de 2001, da Universidade de Loughborough³³, no Reino Unido).

Segundo esta última, há três categorias principais, com diferentes graus representados por pontos. Observe a lista abaixo e a figura 17:

Alfa (Cidades globais com serviço completo)

³³ Esta publicação é organizada pelo GaWC – *Globalization and World Cities* – grupo de pesquisa fundado pelos Professores Manuel Castells (University of Southern Califórnia), Peter Hall (University College London), Saskia Sassen (University of Chicago) e Nigel Thrift (University of Warwick)

- 20 pontos: Londres, Nova York, Paris e Tóquio;
- 12 pontos: Los Angeles, Chicago, Frankfurt, Milão, Hong Kong e Cingapura.

Beta (Maiores cidades globais)

- 9 pontos: São Francisco, Sidney, Toronto e Zurique;
- 8 pontos: São Paulo, Cidade do México, Madri e Bruxelas;
- 7 pontos: Moscou e Seul.

Gama (Menores cidades globais)

- 6 pontos: Amsterdã, Boston, Dallas, Caracas, Dusseldorf, Genebra, Houston, Jacarta, Johannesburgo, Melbourne, Osaka, Praga, Santiago, Taipé e Washington;
- 5 pontos: Bangcoc, Pequim, Montreal, Roma, Estocolmo e Varsóvia;
- 4 pontos: Atlanta, Barcelona, Berlim, Budapeste, Buenos Aires, Copenhague, Hamburgo, Istambul, Kuala Lumpur, Manila, Miami, Minneapolis, Munique e Xangai.

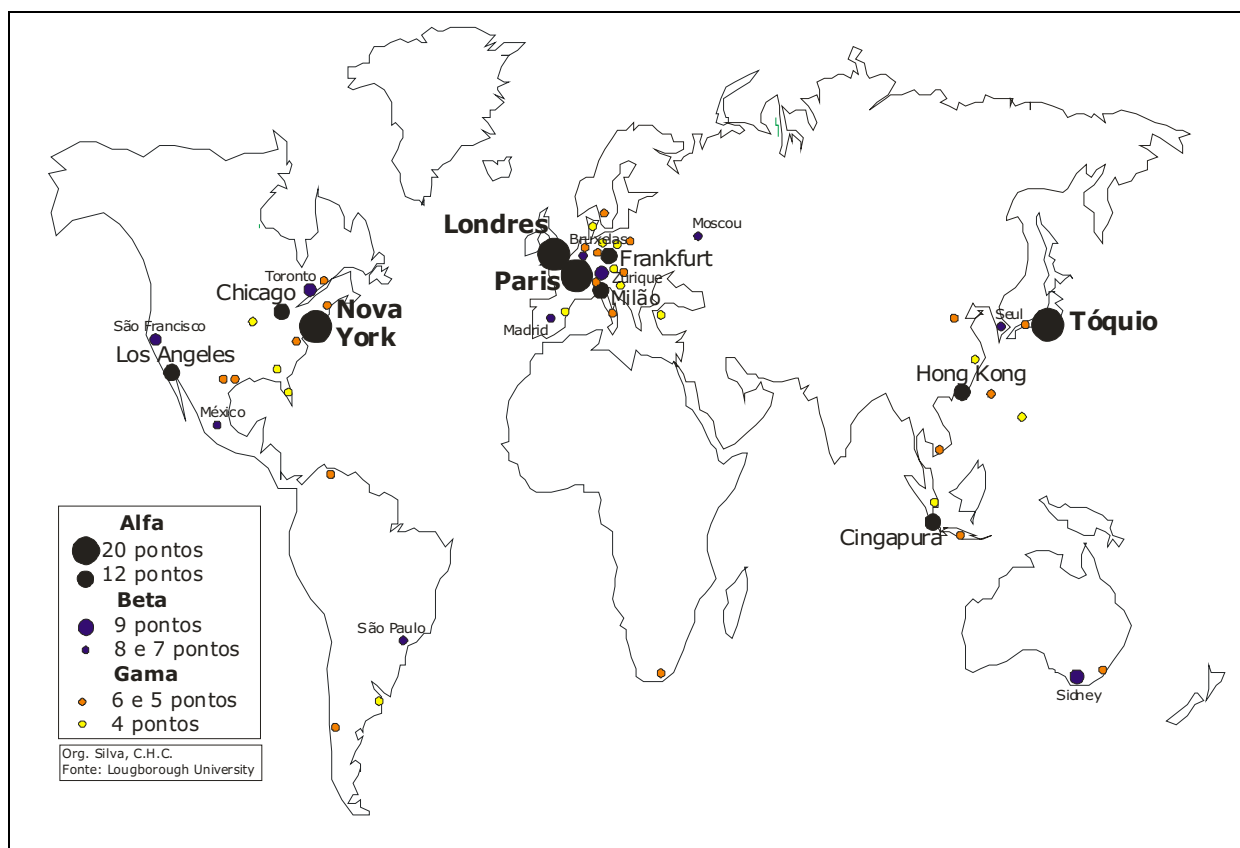
Esta hierarquia é medida pela concentração de serviços ligados à mundialização e ao poder das empresas transnacionais, ou seja, pelo número de bancos, consultorias, sedes de empresas, agências de publicidades e outros.

As cidades alfa Nova York, Londres, Paris e Tóquio possuem, cada uma delas, particularidades fundamentais dentro do sistema mundial. A tríade analisada por Sassen (1988) - Londres, Tóquio e Nova York - é ampliada com Paris, pela relevante participação cultural da capital francesa em ramos industriais modernos e serviços ligados à moda, ao design, à indústria química-farmacêutica e à perfumaria. Paris se destaca dentre as demais, além de ser a maior cidade do mundo em recepção de turistas e congregar a maior rede de hotelaria e de restauração do planeta.

Essa inclusão de Paris nos faz perceber a diferença dos conceitos de mundial e global. Portanto, estamos diante de um conceito de natureza além da econômica, conforme proposto por Saskia Sassen em seu estudo clássico de 1988. As cidades mundiais vão além da influência econômica. Contêm, expressam e configuram uma imagem mundial para a sociedade nacional, e assim a cultura, o consumo, os modos de vida, a cotidianidade destas cidades acabam sendo traduzidos como modelos de desenvolvimento para a rede urbana nacional. No caso brasileiro, a cidade de São Paulo emerge no cenário mundial e nacional como o elo de ligação entre o nacional e o mundial. As modificações pelas quais passa a metrópole paulista, hoje, servem de parâmetro para todas as demais metrópoles e cidades de importância nacional no Brasil.

Figura 17: Mapa de localização das cidades mundiais segundo a classificação proposta pela

Universidade Loughborough em 2000.



Segundo Cordeiro (1993), durante a década de 1950, reagindo às crises e às rupturas de ordem internacional ou aproveitando a reconstrução da economia mundial no segundo pós guerra, o Brasil, através da participação do Estado como promotor e coordenador da estratégia do crescimento, impulsionou a diversificação de sua estrutura industrial. Deu-se a reorganização completa de nossa economia e da estrutura espacial no que se refere aos fluxos de capitais, migração do trabalho, processo de produção e gestão das atividades econômicas.

O processo de metropolização dos países do chamado Terceiro Mundo é contemporâneo àquele da mundialização. Seu ajuste às novas situações criadas pela expansão do capital resulta da interação das subestruturas de cada subsistema (territorial, econômico, sócio-cultural) e do sistema como um todo, levando a novos níveis de equilíbrio. As metrópoles do Terceiro Mundo são o *locus* de todos os tipos de capital e de todos os tipos de trabalho. Por força dos sistemas de telecomunicações e das novas tecnologias, ademais das finanças, a metrópole vem aumentando o seu poder de controle do território, levando longe o impacto das forças externas, cujas decisões são tomadas à distância. Com base na rapidez de informação e circulação, lucram mais os que tomam decisão em menor tempo.

No rearranjo espacial do sistema, as grandes corporações localizam suas subsidiárias principalmente nas metrópoles dos países periféricos, onde encontram as mais favoráveis condições para a reprodução do seu capital. Ao mesmo tempo, aí implantam as sedes de gestão dos seus negócios. Formam-se os elos de uma cadeia seleta de metrópoles, onde se realizam o controle e o comando do mercado capitalista no plano global: são as cidades mundiais.

Avaliando a importância relativa da acumulação do capital nas metrópoles brasileiras e o rearranjo espacial de sua trajetória, nessa fase, pode-se constatar uma concentração do controle do território em 3 regiões metropolitanas: São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, com larga magnitude de controle em São Paulo (CORDEIRO, 1988).

Nos anos 1980 o setor financeiro tornou-se o integrador do sistema econômico mundial, através da transnacionalização do mercado e reestruturação do capital em escala global. O capital financeiro veio, portanto, a dominar a economia internacional, sendo a cidade mundial sua articuladora.

Desenvolveram-se na Região Metropolitana de São Paulo as condições que a capacitaram não apenas ao desempenho do núcleo principal da produção fordista em nosso país, mas, sobretudo, a se tornar ponto articulador e articulado do conjunto de cidades mundiais, centro básico do controle e acumulação do capitalismo em nível internacional, em nosso território. Desenvolveu-se no país uma desconcentração do sistema produtivo e o fortalecimento da concentração do sistema de gestão do setor transnacional, tendo a região metropolitana de São Paulo como centro líder do conjunto metropolitano brasileiro. (CORDEIRO, 1988)

As condições que possibilitaram à cidade de São Paulo ser qualificada como cidade mundial são:

- maior concentração populacional em relação às metrópole brasileiras, dispendo de grande quantidade de mão de obra;
- maior setor secundário brasileiro;
- maior concentração de sedes das maiores empresas nacionais e internacionais de todos os setores da economia;
- maior concentração das sedes de corporações financeiras nacionais;
- maior concentração de instituições financeiras internacionais;
- maior concentração de investimentos estrangeiros no país;
- maior nóculo do sistema de telecomunicações do país;
- centro difusor de publicidade de firmas e marcas nacionais e internacionais;
- sede do maior pólo universitário do país, onde ocorre a maior produção científica em nível nacional;

- existência do maior aeroporto em movimento de passageiros internacionais e de cargas da América do Sul (Guarulhos - Cumbica);
- maior rede de recepção para eventos e uma ampla rede hoteleira e de restauração de padrão internacional, e;
- bom nível de serviços sócio-culturais de apoio às elites transnacionais (escola de línguas, computação, tradutores etc.)

São Paulo tem crescente importância como centro integrador e concentrador da informação da rede urbana do território brasileiro, através da estruturação cumulativa da rede nacional de telecomunicações. Conforme a Secretaria Municipal de Planejamento (2002, p.14)

São Paulo constitui hoje, o mais importante pólo de conexões da economia brasileira com fluxos globalizados de capital, desempenhando funções de centro financeiro, sede de grandes corporações transnacionais e base de complexas redes de serviços modernos de alta especialização nas quais se apóiam as transações globais.

Nesta mesma direção, sobre o papel de encruzilhada dos grandes fluxos de capital e de vetor de difusão de novidades no âmbito da cultura, em nível internacional do território brasileiro, Carlos (2001, p.139) afirma que “uma das características da chamada “cidade mundial” é a emergência do setor de serviços altamente especializados, articulando espaços com uma racionalidade e eficiência assentadas na competitividade e estabelecidas em padrões impostos internacionalmente. É esse comportamento que se vislumbra em São Paulo”. Levy (1997, p.161), discutindo esta mesma questão, afirma que São Paulo “vem, inegavelmente, preenchendo o papel de articuladora da economia nacional, servindo de vínculo entre a economia brasileira e o mercado internacional, convertendo-se em um ponto nodal, atributo das cidades mundiais”.

Uma série de pesquisas tem corroborado para esta discussão a respeito de São Paulo ser ou não ser considerada uma cidade mundial, desenvolvendo papel de liderança da economia brasileira no seu processo de inserção na globalização. Alguns estudos realizados por Verás, (1999), Levy, (1997), Ferreira (2003), Bernardes (2001) consideram sim que São Paulo é uma cidade mundial, mas não nos termos exatos propostos por Sassen (1988) e Castells (1996), pois as economias periféricas do sistema econômico internacional têm desenvolvido novos tipos de interação neste contexto, fazendo surgir novos elementos para se pensar o conceito na atualidade³⁴.

³⁴ Para maiores detalhes sobre esta discussão, ver os autores referidos acima.

O ritmo de desenvolvimento e crescimento urbano foi tão rápido e intenso que desde a sua fundação, em 1554, até por volta de 1870, São Paulo não passava de uma pequena cidade rural. Com a economia cafeeira e seus lucros, São Paulo foi ganhando importância no cenário nacional e, a partir da segunda metade do século XX, foi se tornando a metrópole primaz da rede urbana brasileira, apresentando uma série de modificações em seu espaço intra-urbano. Rolnik (1997, p.186) esclarece esse ritmo de desenvolvimento ao afirmar que

No final do século XIX, o Centro estava sendo abandonado pelas elites, e foi reinvestido pela função comercial; na segunda década do século (XX), loteamentos residenciais exclusivos foram abertos, estabelecendo frentes de expansão para os bairros burgueses – os Jardins da City Improvements CO. Quando, nos anos 30, a capacidade de rendimento do primeiro cinturão oeste (Centro Novo/Higienópolis) chegava no limite, foi reinvestida pelo uso vertical dos apartamentos. E a abertura da Avenida Nove de Julho, parte do Plano de Avenidas de Pestes Maia, cuja implantação iniciou-se nos anos 30, começou a sentar as bases para a migração das atividades terciárias do Centro, na direção sudoeste. Com isso, a Avenida Paulista, símbolo da riqueza gerada na Primeira República, com seus palácios de novos e velhos ricos, seria implodida para abrigar as torres de bancos, grandes corporações e antenas de comunicação a partir dos anos 60, sem nunca abalar seu prestígio. Assim, a valorização sobe as colinas e desce as baixadas em ondas de ressignificação, invariavelmente acompanhadas pela prioridade dos investimentos públicos da cidade. Na rubrica investimentos no orçamento municipal de São Paulo de 1993 e 1994, sob a gestão do prefeito Paulo Maluf, 85% foram aplicados nesse vetor (sudoeste), concentrados, sobretudo em obras viárias geradoras de revalorizações no interior de áreas já bastante valorizadas – caso do túnel do Ibirapuera, o prolongamento da Avenida Faria Lima e sua ligação com a frente de expansão dos edifícios de escritórios na Marginal do rio Pinheiros.

Por estas palavras da autora, percebem-se as modificações intra-urbanas no plano das atividades hegemônicas, ou seja, a cidade muda de forma conforme os investimentos de capital vão alterando seu padrão de exigências. O centro (distritos Sé e República), até o início da década de 1960, significava o melhor local para se fazer negócios, pois congregava os meios facilitadores para os contatos devido à proximidade ali existente e à concentração dos fatores produtivos e decisórios. A partir de meados dos anos 1960, a região da Avenida Paulista, pelas possibilidades de verticalização moderna ali em desenvolvimento, ganhou notoriedade e importância na concentração dos meios possíveis para a realização dos

negócios na cidade. Hoje, a fluidez do espaço requerida pelos atuais padrões de reprodutibilidade do sistema capitalista de produção, vinculada às finanças e às telecomunicações, tem auxiliado na criação de novas centralidades ligadas ao novo vetor de desenvolvimento, ao longo das avenidas Faria Lima, Berrini e Nações Unidas, na porção sudoeste da cidade.

Conforme Milton Santos (1994, p.15)

A base industrial foi o alicerce para que São Paulo hoje se tornasse uma cidade informacional, um centro internacional de serviços. São Paulo é agora, relativamente menos forte, em produto e em emprego industrial, mas sua força aumentou, no país e no mundo, graças ao fato de que a atividade de serviços se desdobra, criando um expressivo setor terciário de comando, baseado na informação (concepção, direção, coordenação, controle).

A refuncionalização é fruto dos diversos agentes que vêm influenciando na reprodução do espaço metropolitano, principalmente o Estado brasileiro e o capital internacional. Esta dinâmica intra-urbana revela o processo de circulação do capital no plano urbano e busca localizações que estejam em consonância com o seu ritmo atual de reprodução. O espaço passa, assim, a ser incorporado e produzido segundo os ditames hegemônicos de ordem internacional em diálogo com as lideranças locais. Harvey (2005) destaca que a situação de um empreendimento confere vantagem monopolista, pois liga-se à propriedade privada da terra, ou seja, ninguém mais pode abrir outra empresa onde esteja funcionando a minha, e todas as vantagens que esta situação me conferem estão vinculadas a mim. E nesta busca incessante por melhores localizações é que se apresenta a dinâmica da reprodução espacial da metrópole. Cada vez mais, as empresas em seus diferentes setores querem estar próximas umas das outras para poderem trabalhar de igual modo com as vantagens locais.

Assim, a cidade mundial de São Paulo vai configurando-se conforme o capital internacional vai adentrando e impondo seu ritmo de reprodução. A esfera política vai então se apresentando, neste contexto, cada vez mais permissiva e construtora de sistemas de infra-estruturas para o estabelecimento destas novas necessidades do capital. A esfera sócio-cultural vai criar condições de absorver estas novas características no que tange a um comércio e serviços de luxo, mas sobretudo a um comércio popular em desenvolvimento nas demais áreas da cidade, esquecidas pelo capital internacional.

Atualmente, a mundialização é vista e entendida pelo contexto urbano de São Paulo como um processo segregador, fragmentador e centralizador. O capital financeiro hegemônico tem a sua territorialidade no eixo Paulista - Faria Lima - Berrini, produzido com

o auxílio das políticas públicas Estaduais e Municipais, que tinham como intuito torná-lo uma versão brasileira dos grandes eixos comerciais e financeiros encontrados em outras importantes cidades do globo. A produção desse eixo teve forte influência das pressões realizadas pelas grandes empresas com presença no Brasil e com sede na cidade de São Paulo. Concomitante a essa realidade opulenta e de destaque, extensões de pobreza e marginalidade são produzidas nas periferias, cada vez mais distantes desse centro mundial existente na cidade.

No chamado Vetor Sudoeste (ROLNIK, 2000) tem-se a concentração dos serviços, comércio e inovações ligadas ao atual estágio da mundialização. São lojas de departamento, *shopping centers*, lojas de grifes internacionais, serviços específicos para a elite, bares, restaurantes, hotéis de padrão internacional, teatros, academias de ginástica, clínicas de estética e empresas de publicidade e propaganda. Esta região de São Paulo, cada vez mais se mundializa via mercado e se configura como uma região que no plano estético não se distancia muito de outras encontradas nas maiores metrópoles mundiais ao redor do mundo.

Esta dinâmica concentradora em certas partes da metrópole não é exclusiva de São Paulo, pois inúmeras cidades do mundo vêm passando por processos parecidos, já que a dinâmica do capitalismo é internacional e globalizada. Cidades asiáticas como Kuala Lumpur – Malásia, Bangkok – Tailândia, Hong Kong – China, Cingapura na Ásia; Barcelona – Espanha, Lisboa – Portugal, Birminghan – Reino Unido na Europa; Baltimore, Filadélfia, Boston nos Estados Unidos, por exemplo, apresentam processos de refuncionalização, modificações e intensificações na centralidade urbana, também a partir do diálogo com o plano internacional, mas cada uma com suas especificidades e ritmos.

Ao mesmo tempo que se têm partes da metrópole com padrão de urbanização comparável às cidades mais ricas do mundo, visualizam-se também as especificidades de um país como o Brasil, que são as periferias extensas e favelizadas que não param de expandir-se em direção ao Sul e ao Leste de São Paulo, principalmente, formando um verdadeiro cinturão de pobreza nesta porção mundializada da cidade.

Desse modo, no contexto atual da mundialização, São Paulo é vista como uma Cidade Mundial, pois concentra centros financeiros e de serviços modernos, além de uma ampla rede de comunicação e transporte. No estágio atual do capitalismo, os planejadores, a especulação imobiliária e seus próprios moradores a colocam como uma cidade da modernidade, porém com todos os problemas que essa modernidade traz.

Seu ritmo é ditado pelo sistema capitalista. No tempo das máquinas, o tempo dos homens fica reduzido, se comprime, pois precisa ser veloz. Tenta-se não perder tempo porque este se acelera. Deste modo, tudo em São Paulo é muito rápido, dando a impressão de que o tempo é frenético e o espaço, cada vez mais, se transforma, artificializando-se.

Ortigoza (2001), quando analisa os ritmos da metrópole paulista, destaca que até as refeições e o tempo empregado nelas necessitam ser rápidos, pois seu tempo é cronometrado e o fluxo de capital que circula neste momento é grande que não pode ser deixado de lado. Assim, a sensação é a de que a necessidade de atender agilmente ao mercado e ao mundo financeiro acaba impregnando os homens, criando instalações de alimentação rápida, como os inúmeros restaurantes de *fast food*, os quais são um exemplo desta sociedade mundializada, fragmentada, de consumo de massa. Nós também analisamos (SILVA, 2003) a questão dos ritmos desenvolvendo a problemática das compras em lojas de funcionamento ininterrupto (24 horas). A necessidade de estar à disposição da sociedade e ganhar em produtividade, devido ao funcionamento estendido, proporciona a algumas formas do comércio a garantia de lucro maior se funcionarem ininterruptamente. Um dos problemas que surge nisto é a perda da sociabilidade humana e o ganho de importância que é dado para as relações mediadas pelo ritmo das mercadorias, representando perda para as relações sociais e a produção de um espaço urbano cada vez mais fragmentado e segregador.

São Paulo, porém, se apresenta para a sociedade brasileira como um lugar onde tudo nele pode ser encontrado. O cotidiano das pessoas que ali vivem parece que se adaptou a esse mundo dinâmico e contraditório, onde novas regras de vida e de valor tomaram outras configurações. Desse modo, concordamos com Damiani (1997) quando diz que “a vida na metrópole aparece como vida privada de sentidos, como particularização, perda da universalidade, que a grande cidade parece sugerir. Produto universal, vivido de forma particularizada, privada”.

Assim, a cidade mundial de São Paulo se reproduz dentro do atual sistema de produção, o qual ainda persiste e avança ainda mais por outras áreas do globo, pois seu processo de difusão é rápido, e quando se instala numa determinada região, dificilmente esta consegue não aderir às suas condições. Sendo assim, São Paulo precisa avançar muito no plano do desenvolvimento social, pois a conscientização de que a situação social é evidentemente péssima e excludente força ao desenvolvimento de políticas de suplantação destas condições precárias de vida, e, principalmente, voltadas à diminuição do grande abismo social, que permeia também outras grandes cidades brasileiras.

4.1. A Composição da Metrópole

Para poder caracterizar melhor São Paulo como uma cidade mundial, vamos ressaltar alguns de seus aspectos sócio-espaciais, comerciais e das atividades ligadas ao setor de prestação de serviços e finanças, pois acreditamos que isto nos auxiliará na análise do papel das infra-estruturas hoteleiras na reprodução do espaço urbano da metrópole e o reforço da centralidade em algumas porções da cidade.

Segundo Verás (1999), no contexto da globalização da economia e do impacto das tecnologias da informação e das telecomunicações sobre a construção da metrópole paulistana, os espaços da cidade de São Paulo são reorganizados. Enquanto surgem novos bairros industriais e centros comerciais e de serviços, outros são descaracterizados e entram em decadência. A urbanização paulistana reproduz-se sob a expansão do capital imobiliário, comandada por gestões urbanas que privilegiam o sistema viário e da circulação particular, a do automóvel.

Segundo Scarlato (1987), o uso crescente do automóvel particular ampliou o espaço de serviços para o empregado motorizado e permitiu-lhe trabalhar em uma cidade e morar em outra. Assim surgiram inúmeros corredores de transporte pela metrópole.

Atualmente, a Avenida Paulista perde, em alguns setores, em importância para outras áreas, como outrora ocorreu com o centro histórico (Sé – República). Constam como indícios dessa perda as dificuldades de trânsito e acessibilidade, falta de segurança, obsolescência de parte do estoque imobiliário, a invasão dos ambulantes e homens de rua etc. (SOUZA, 1986).

Este processo ocorreu em São Paulo, como analisou Helena Konh Cordeiro em 1980, pois inúmeras são as avenidas e ruas que, ao longo dos anos, foram se transformando, isto é, perdendo características tradicionais para outras áreas da cidade, ficando estas obsoletas com a perda de sua identidade primeira. O exemplo mais claro é o do centro histórico.

Segundo Cordeiro (1988), as atividades concentradas no centro da metrópole paulistana, já no final dos anos 1970, não eram mais típicas e exclusivas das áreas centrais, pois elas difundiram-se por outros locais da cidade. A metrópole foi se fragmentando em espaços cada vez mais especializados que procuravam integrar-se, a partir de uma rede de telecomunicação e de transporte eficiente e dinâmica, o que acabou por produzir diversos núcleos, com relevante número de tipos comerciais e de serviços.

Assim, ressaltando esta compartimentação e fragmentação metropolitana, vêem-se inúmeras zonas de controle e concentração de algumas atividades e formas comerciais, escritórios de empresas de diversos setores, gerência de inúmeras unidades fabris de todo porte e empresas prestadoras de serviços. Elas se concentram, sobretudo, em avenidas,

ruas e vias de acesso e trânsito rápido, que conectam o centro da cidade aos bairros e regiões periféricas.

Cordeiro (1980) analisou estas áreas denominando-as “corredores metropolitanos³⁵”. Em São Paulo, os principais partem radialmente do centro e se transformam em verdadeiros corredores comerciais. São áreas de concentração de ocupação no sentido horizontal e vertical, de caráter funcional múltiplo: negócios, comércio, serviços e uso residencial intenso. Devido à concentração, aumento e difusão de formas comerciais e empresas prestadoras de serviços contemporâneos na metrópole, estas importantes vias de circulação intensa de pessoas e automóveis passaram a interligar bairros longitudinalmente, não passando pelo centro da cidade. Na maior parte dos casos, são vias que estão localizadas na região sudoeste da metrópole, a qual contém a maior densidade de comércio e serviços modernos na atualidade. Vale ressaltar que há importantes corredores metropolitanos também nas demais áreas da metrópole.

A expansão destas vias se dá com o propósito de descentralização das atividades terciárias do centro histórico. Esses corredores compõem a parte tentacular de uma imensa mancha contínua convergente que se conjuga no centro metropolitano atual.

A fim de elucidar e explicitar estas colocações baseadas em Cordeiro (1980) vale destacar alguns dos principais corredores viários e comerciais da capital paulista hoje. Nestes corredores agrupam-se importantes lojas comerciais e empresas de serviços que garantem o funcionamento da vida nos bairros. Tornam-se eixos estruturadores da fluidez espacial da metrópole, conforme se pode observar pela figura 18.

Av. Angélica – Está localizada na sua maior extensão no bairro de Higienópolis, zona central de São Paulo. Congrega restaurantes, bares e lanchonetes, tendo assim um caráter bastante comercial. Nota-se também a concentração de setores de saúde: médicos, dentistas, laboratórios, clínicas e pronto-socorros; de repartições públicas, e do setor de investimentos imobiliários e seguros.

Av. Consolação – Localizada em sua maior parte no bairro de mesmo nome, que liga o centro da cidade à zona sul, congrega um seguimento comercial especializado em lustres e luminárias, até a avenida Paulista.

³⁵ Para este trabalho estamos destacando os corredores metropolitanos que se localizam na região sudoeste da metrópole, pois é a área foco da tese.

Av. Pacaembu – Localizada na zona oeste da cidade, no bairro de mesmo nome, agrupa: sedes de grandes empresas em antigas residências de luxo, prédios de escritórios de padrão internacional, setor de investimentos imobiliários e de seguro.

Av. Rebouças – Este corredor corta inúmeros bairros de São Paulo, localizados no sentido centro - zona oeste. Agrupa restaurantes, bares e lanchonetes; sedes de grandes empresas em residências de luxo; prédios de escritórios de padrão internacional, e também é caracterizada pela sua especialização em lojas de cine e som.

Av. Cidade Jardim – Corta os bairros de Pinheiros e Jardim Europa, sendo caracterizada por possuir algumas butiques e lojas de decoração das mais sofisticadas da metrópole.

Rua Estados Unidos – Localizada no bairro Jardim América, é especializada em lojas de cine – som; abriga sede de grandes empresas em residências de luxo e prédios de escritórios de padrão internacional no setor de investimentos imobiliários e seguros.

Av. Nove de Julho – Atravessa desde a zona central até os bairros de Cerqueira César e Jardim Europa, na zona sul da capital. Possui inúmeros restaurantes, bares e lanchonetes de caráter internacional; várias discotecas; serviços de saúde como médicos, dentistas, laboratórios, clínicas e pronto-socorros.

Av. Faria Lima – Localiza-se no bairro de Pinheiros, zona oeste, e congrega setores de saúde como médicos, laboratórios, clínicas e pronto-socorros. Abriga sedes de grandes empresas em residências de luxo, prédios de escritórios de padrão internacional, setor de investimentos imobiliários e seguros. Entre todos os corredores comerciais metropolitanos, a Avenida Faria Lima é o mais espetacular. Após a instalação do Shopping Iguatemi, em 1966, este lhe conferiu um caráter especial, tendo sido inclusive o fator essencial para a formação desse corredor comercial, bem como o chamariz para a instalação de outras inúmeras lojas. No cruzamento das avenidas Faria Lima com a Nove de Julho e com a Cidade Jardim até a Juscelino Kubitchek, está se formando um verdadeiro núcleo de sedes de grandes empresas metropolitanas, concorrendo em grande magnitude com a Avenida Paulista e a Avenida Berrini.

Avenida Nações Unidas (Marginal Pinheiros) – É um corredor de caráter metropolitano, pois conta com a presença de numerosas repartições de serviços públicos: GOGEP, DEGRAN, CETESB, CEAGESP, Correios, e a construção de vários edifícios de padrão internacional. Possui um comércio baseado em grandes *shopping centers* e lojas de redes de super e hipermercados, como os *Shoppings*: Villa Lobos, Morumbi, Market Place, SP Market, Cidade Jardim, Makro, Carrefour, Extra.

Outras grandes avenidas paulistas, que não foram destacadas por Cordeiro em 1980, e que hoje possuem estas mesmas características, são:

Av. Brasil – Localiza-se no distrito do Jardim Paulista e liga, através de sua extensão, Henrique Schaumann e Av. Paulo VI, a região do Pacaembu ao Ibirapuera, cruzando importantes avenidas como a Rebouças. Em sua extensão há uma grande concentração de escritórios de imobiliárias, seguradoras e consultórios médicos.

Av. Eng. Luís Carlos Berrini – Localizada na região do Brooklin, distrito de Itaim, a Av. Berrini, como é conhecida, em conjunto com a Av. das Nações Unidas, conforma hoje uma das principais áreas de investimento imobiliário corporativo do mundo. Em menos de 10 anos esta avenida ganhou um padrão internacional de investimento em prédios corporativos, tornando-se, na atualidade, a principal avenida dos novos serviços mundializados da cidade de São Paulo. Isto pode ser visualizado através da arquitetura dos edifícios presentes, cujo padrão de construção mundial faz uso de torres inteligentes. (Figura 19).

Av. 23 de Maio – Importante eixo de ligação entre o centro da cidade e a região sul. É a principal via de ligação ao Parque do Ibirapuera, maior espaço de lazer da cidade.

Av. Santo Amaro – Importante eixo de interligação entre a zona sul da cidade e a região dos Jardins. Com o prolongamento da Av. Faria Lima, esta avenida ganhou maior visibilidade no que tange a novos investimentos, sobretudo na área comercial.

Av. Washington Luis – Cortando a capital no sentido nordeste-sudeste, é o prolongamento das avenidas Rubem Berta e Moreira Guimarães, que conectam-se à 23 de Maio. Sua maior relevância está na localização do Aeroporto de Congonhas.

Av. Jabaquara – Importante eixo de circulação comercial da região sul da cidade, liga-se à Av. Paulista pela sua extensão Domingos de Moraes. Atualmente, é uma das principais vias de acesso à região do ABC.

Av. Dos Bandeirantes – Cortando grande parte da zona oeste- sul da capital, esta avenida é uma das fontes de ligação entre as marginais e as rodovias de acesso ao litoral paulista, permitindo a circulação entre grande parte das principais avenidas desta região da cidade. Além disso, é um dos principais meios de ligação ao Aeroporto de Congonhas.

Av. Prestes Maia/Tiradentes – Importante via de ligação entre o centro da cidade e a Marginal Tietê, é um dos eixos que estruturam o comércio popular da Rua 25 de Março e da região do Brás e Bom Retiro. Além disso, localiza-se aí a sede do Quartel da Polícia Militar e a Pinacoteca do Estado.

Figura 19: Marginal do Rio Pinheiros e os edifícios corporativos localizados ao longo da Av. Eng. Luis Carlos Berrini



Carlos Augusto Magalhães

Fonte: http://blogdofavre.ig.com.br/wp-content/uploads/2008/05/ponte_estaiada_construcao.jpg

Consultado em 30/07/2008

Relacionamos acima apenas as avenidas concentradas nas áreas que formam o chamado vetor sudoeste da capital, que é nossa área de estudo³⁶. Dentre os grandes corredores que interligam as demais partes da cidade, têm-se: Av. Radial Leste, Av. Salim Farah Maluf, Av. do Estado, Av. Luís Inácio Anhaia Melo, Av. Jacu Pêssego, Av. Interlagos, Av. Aricanduva e outras, que interligam a região central a alguns bairros mais distantes do centro.

No contexto da circulação viária, tanto a intra-urbana quanto a das áreas vizinhas do estado e outras áreas do país dependem, em sua totalidade, do leito de suas avenidas marginais: Tietê e Pinheiros. Juntas, são mais de 50 km de extensão, e delas partem quase todas as saídas de rodovias, como: Dutra, Ayrton Senna, Fernão Dias, Castelo Branco, Raposo Tavares, Regis Bittencourt, Anhanguera e Bandeirantes. No total, somando a

³⁶ Região formada pelos distritos de maior desenvolvimento econômico, abrigando as sedes dos escritórios das maiores empresas presentes em São Paulo, que possui o comércio mais especializado e sofisticado, os bairros residenciais onde moram as pessoas de maiores rendimentos e a maior parte da infra-estrutura turística da capital paulista, com destaque para as áreas destinadas aos eventos e aos encontros de negócios, além da hotelaria de padrão internacional paulistana.

extensão das duas marginais, são 22 pontes, sendo responsáveis pelo maior tráfego rodoviário do país, com mais de 100 milhões de veículos entrando ou saindo de São Paulo por estas vias, mensalmente, de acordo com a Secretaria de Planejamento Municipal de São Paulo. Apesar da construção do rodoanel em sua porção oeste, o peso do tráfego de veículos nas marginais ainda é muito grande.

No seu processo de desenvolvimento, São Paulo, mais do que nunca, depende destes corredores que interligam as mais diversas áreas da metrópole, imprimindo diferentes ritmos de vida para as pessoas, bem como para o comércio e os serviços.

No fundamento comercial, o espaço das compras na cidade de São Paulo é diversificado e disperso por toda metrópole, sendo extremamente segregado no centro metropolitano. Tem-se o predomínio do comércio popular no centro histórico e em alguns bairros periféricos, e o comércio sofisticado e mais exclusivo na área do Jardim Paulista, no quadrilátero formado pelas avenidas Rebouças, Paulista, Brigadeiro Luís Antônio e Estados Unidos. As compras se alternam com a freqüência aos restaurantes, galerias de arte, hotéis etc. Sucedem-se as pesquisas nas vitrines, os encontros de jovens, almoços de negócios, *happy hour* e *vernissages* também no fim da tarde, após o trabalho.

No centro, a paisagem é diferenciada, pois a superposição de atividades formais e informais, o acúmulo da poluição visual, auditiva, da estética comercial popular, caracterizam esse espaço. Manifestações sociais no imenso calçadão do chamado “centrão”, que corresponde aos distritos Sé e República, acumulam-se nas calçadas juntamente com barracas de importados, jogo de bicho e loterias, pontos de oferta de trabalho para profissionais de reparos imediatos, ambulantes anunciando ofertas de emprego, pontos de compra de ouro etc. Sem falar na condição de exclusão social que existe com os inúmeros meninos de rua e mendigos, aliados ao mau cheiro e lixo que existem em algumas esquinas, praças e chafarizes.

Assim, têm-se dois mundos muito diferentes e segregados na capital paulista: um representado pelo ritmo urbano das compras, do lazer e do trabalho executivo do eixo Paulista - Berrini, onde o carro é o principal meio para os deslocamentos e para o envio e compra de mercadorias; o outro onde o domínio é o de deslocamentos a pé, e o ritmo de consumo e da vida é muito diferente, no centro histórico. Nas áreas mais afastadas do centro, a realidade da exclusão é ainda maior, sobretudo nos bairros da zona leste, norte e sul.

Portanto, pode-se afirmar que, na cidade mundial de São Paulo, diferentes são os ritmos das várias categorias profissionais que nela trabalham e habitam. Segundo Cordeiro (1993), baseada em Santos (1985), no exercício de suas funções, os pobres vivem em tempos lentos e os ricos em tempos rápidos. O mercado e os objetos têm uma temporalidade que impõem ritmos e formas de uso à sociedade, dominando-a.

A massa de freqüentadores do centro histórico passou a ter mais velocidade para deslocar-se com as linhas de metrô. Porém, posteriormente, na integração com o ônibus, a viagem vai ficando mais lenta em direção aos bairros mais periféricos, onde esta grande massa reside. Pode ficar ainda mais lenta se a moradia for muito distante do ponto final do ônibus, o que, obrigatoriamente, vai impor um trajeto a pé.

Já os funcionários dos mais altos escalões, que trabalham principalmente nos bairros em torno da Avenida Paulista, na área que engloba os distritos dos Jardins, em direção aos distritos comerciais de Pinheiros, Moema e Itaim-Bibi, utilizam-se do transporte individual (carro). Ao circular pelas grandes avenidas radiais, participam de um outro tempo de vida, em tese, mais rápido³⁷.

A cidade mundial de São Paulo desenvolveu-se muito mais para atender ao tempo da máquina (automóvel) do que dos pedestres, pois em São Paulo a vida gira em função do tempo. O controle do tempo, segundo os ditames do capitalismo moderno, auxilia de modo preciso a vida, o ritmo e o cotidiano das pessoas, quando é visto em termos de velocidade. As pessoas estão sempre com pressa e vivem a angústia de estarem sempre atrasadas.

Mas ainda vale ressaltar alguns lugares da metrópole que possuem características bem específicas e que estão voltados para os mais diversificados níveis de rendimentos das pessoas, que são as ruas especializadas. São fruto da expansão e fragmentação da metrópole, e hoje atuam como verdadeiros centros de compras, onde a concorrência das mais diversas formas de *marketing* se sobrepõem.

Rua da Consolação - Especializada em lustres e luminárias, na sua extensão do centro até o cruzamento com a Av. Paulista, a partir daí até a Rua Estados Unidos, já cruzando o bairro dos Jardins, se especializa em lazer para o público homossexual.

Rua Florêncio de Abreu - Especializada em ferramentas, materiais e peças para máquinas agrícolas, industriais, automotivas e domésticas.

Alameda Gabriel Monteiro da Silva - Localizada no bairro de Pinheiros, esta rua é especializada em objetos e artefatos para a decoração em geral, desde móveis até tapetes, papéis de parede, acabamentos antigüidades, objetos de arte.

Rua do Gasômetro - Esta rua é caracterizada pelo lema: faça você mesmo. É especializada em todos os tipos de objetos ligados a pequenos reparos para movelaria e marcenaria de construção.

Rua José Paulino - Esta rua localizada, no bairro do Bom Retiro, zona central, é conhecida pela sua especialidade em pechinchas, isto é, produtos de inúmeras naturezas, mas principalmente artigos de cama, mesa e banho, tecidos, roupas baratas, vendidas principalmente no atacado.

³⁷ Pelo menos teoricamente, já que os transtornos promovidos pelos congestionamentos diminuem consideravelmente a velocidade dos deslocamentos. Na verdade, a lentidão impera nos horários de maior circulação de veículos pelas ruas da metrópole.

Rua Oscar Freire - Esta é a rua mais conhecida para quem quer estar por dentro das mais novas tendências mundiais no ramo da moda. Ela abriga mais de 50 lojas das mais conhecidas grifes do mundo. Atrai principalmente o público dos bairros mais ricos da capital.

Rua Paula Souza – Localizada no centro, esta rua é especializada em materiais para cozinha, desde ferramentas e máquinas para cozinha industrial até pequenas miudezas, como louças, talheres, panelas e uma infinidade de utilidades domésticas.

Rua Santa Efigênia - Esta rua agrega mais de 200 lojas especializadas em material elétrico, sobretudo pequenas peças que faltam nos aparelhos domésticos. Comercializa também artigos eletrônico e componentes para televisões antigas.

Rua São Caetano - Esta é a mais tradicional das ruas em termos de vestuário e mais conhecida como a rua das Noivas. São cerca de 150 lojas especializadas para a cerimônia de casamento, onde se encontram desde artigos para noivas de baixa renda como para as de alta renda.

Rua 25 de Março - Especializada em comércio de armarinho, esta rua congrega, nas suas adjacências na zona central, uma infinidade de lojas que atendem ao público em geral, principalmente em produtos de armarinho, tecidos, miudezas e quinquilharias em geral. É forte a presença de turcos e libaneses comercializando nessa região.

Avenida Europa - Localizada no bairro do Jardim Europa, zona sul de São Paulo, esta avenida, que é um prolongamento da rua Augusta, e troca de nome para avenida Cidade Jardim, agrupa as mais diversas concessionárias de veículos da cidade. São inúmeros os carros, de quase todas as montadoras existentes no mundo.

Na área do comércio é interessante ressaltar a força que os *Shopping Centers* desempenham na cidade de São Paulo. Atualmente, são mais de 30 grandes centros comerciais, sem contar os pequenos “*malls*”, localizados no centro e em alguns bairros. Eles são elementos primordiais para se analisar a dinâmica da composição do espaço metropolitano através das atividades terciárias, pois são grandes indutores e produtores de centralidade. Pode-se destacar, entre os principais *Shopping Centers*: o Iguatemi, Morumbi, West Plaza, Center Norte, Market Place, Eldorado, Interlagos, Ibirapuera e Aricanduva, pois estes possuem lojas de inúmeras nações do globo, vendendo através do sistema de franquias ou por iniciativa independente produtos vindos da Europa e América do Norte. É o caso das grandes redes de marca internacional, principalmente as ligados ao ramo do vestuário e alimentação.

Segundo Pintaudi (1989), estes centros de compras apareceram em São Paulo no final da década de 60 e início da seguinte, pois São Paulo apresentava condições para a formação de um comércio de luxo e sofisticado, já que congregava grande parcela da população dos mais elevados níveis de renda da sociedade. Expandiram-se territorialmente,

ao longo do tempo, e hoje são os locais de encontro de jovens e consumidores, pois tentam trazer aos seus freqüentadores um ambiente agradável, seguro, acolhedor, excludente e alienado. Nesses lugares, quem manda na dinâmica capitalista são as próprias mercadorias, que ficam expostas se vendendo, aproveitando do impulso consumista que a atual sociedade possui. (BAUDRILLARD, 1995).

São Paulo também congrega o maior número de estabelecimentos do setor alimentício, da América Latina. Na cidade podem ser encontrados os mais variados tipos de comidas, indo desde a mais simples e tradicional comida brasileira mineira, até os mais diferentes e exóticos pratos da cozinha tailandesa ou australiana.

Os restaurantes voltados ao público mais sofisticado localizam-se principalmente nos bairros dos Jardins, Pinheiros e Moema. Já os mais simples são encontrados principalmente no centro e em áreas mais periféricas, onde a variedade de alimentos vai desde o tradicional churrasquinho grego, passando por *yaquissobas* e *fast foods* nacionais, brindados com os famosos refrigerantes com gosto de tutti-frutti e “tubaína”, conforme Ortigoza (2000). Ou seja, o centro histórico e os bairros com predominância de moradores de baixa renda também absorvem as modernidades contemporâneas a partir de alguns costumes e práticas que ali são reproduzidos, advindos de centros hegemônicos mundiais.

No âmbito da cultura e do lazer, São Paulo apresenta um variado acervo cultural. No setor de museus, podemos destacar: Museu de Arte de São Paulo (MASP), Museu de Arte Moderna, Museu da Imigração, Museu do Ipiranga, Museu de Arte Contemporânea, Pinacoteca do Estado, Acervo do Palácio dos Bandeirantes etc.

Quanto à diversão e ao lazer, há algumas opções. O maior parque em área é o do Ibirapuera, localizado no bairro do mesmo nome, e é uma opção dos paulistanos para as atividades ligadas ao lazer ao ar livre e ao encontro de amigos. Mas também destacam-se, pelo tamanho da área verde e infra-estrutura disponível, o Parque da Aclimação, Parque Alfredo Volpi, Horto Florestal, Parque do Estado, da Luz, Pico do Jaraguá e Jardim Zoológico.

Há pelo menos duas décadas, a cidade entrou na rota dos grandes eventos internacionais, como feiras e congressos, tanto científicos como econômicos. Os shows musicais de artistas internacionais crescem, a cada ano, em número de apresentações, bem como as montagens de musicais e peças teatrais de renome internacional.

Atualmente, a metrópole apresenta o maior e mais significativo mercado financeiro do país. Sua rede bancária concentra 13,22% do total das agências bancárias do país e é responsável por um movimento de 66,48% do volume de acordos cambiais e financeiros, bem como do capital de giro do Brasil. Toda essa concentração evidencia o poder de São Paulo como cidade Mundial, pois ela concentra e articula o décimo terceiro maior PIB do mundo, sendo responsável pela entrada de capital externo, pela sua Bolsa de Valores, que

é atualmente o maior responsável pela circulação de capital desta economia globalizada. A Avenida Paulista, apesar de estar perdendo sedes empresariais para outros espaços da cidade, ainda concentra a maior parte destes escritórios financeiros e sedes empresariais. (FRUGOLLI, 2000)

Segundo Cordeiro (1993), durante as décadas de 1960, 1970 e 1980, São Paulo vinha mantendo a posição de grande centro da administração privada, não evidenciando de maneira tão impactante a descentralização industrial. Os grandes escritórios de comando das indústrias continuaram na capital, o que corrobora com a afirmação de Pintaudi e Carlos (1995) sobre os processos de desconcentração industrial da cidade de São Paulo. As Autoras afirmam que a saída das unidades fabris da área da cidade é efeito de um processo de retirada das indústrias dos grandes centros urbanos em todo mundo, pois a indústria passa a buscar novas áreas no entorno destes grandes centros, com condições favoráveis para se instalarem. Este movimento em São Paulo iniciou-se na década de 1970, devido às deseconomias de aglomeração, ou seja, problemas urbanos advindos da grande concentração de pessoas e atividades econômicas numa área restrita.

As atividades concentradas na metrópole paulista proporcionam, graças à sua maior produtividade, o excedente requerido para a solução dos problemas gerados pelas desvantagens da aglomeração (engarrafamentos de trânsito, linhas telefônicas sobrecarregadas, cortes de energia elétrica, falta d'água etc.).

Levando em consideração a situação social na metrópole, deve-se ressaltar que são grandes as desigualdades sociais e econômicas entre seus habitantes, algumas delas aqui já mencionadas. A situação de moradia, segundo Rodrigues (1996), é de violência indiscutível, pois cerca de metade da população do município mora em habitações precárias ou irregulares. São mais de 1600 favelas, onde o aniquilamento social se instala. São inúmeros os loteamentos clandestinos que convivem com diversos condomínios fechados destinados para estratos de renda alta ou média alta, os quais têm aumentado em número, porque são usados pelas incorporadoras imobiliárias como alternativas seguras de moradia nas grandes metrópoles e também nas cidades médias, conforme Spósito (2007). A grande mancha que se dispõe à leste do centro, ao norte da marginal Tietê e ao sudoeste do centro expandido, forma um grande anel de concentração de população de baixa renda, conformando bairros com infra-estrutura urbana reduzida e precárias condições de vida.

Segundo Rodrigues (1996), São Paulo abriga muitas comunidades estrangeiras e também migrantes de outras regiões do Brasil, trazendo os temas da alteridade e multiculturalidade à cidade. As diferentes etnias e religiosidades, diferentes cultos, cores e raças caracterizam essa cidade mundial também como uma cidade heterogênea culturalmente. E esta característica será encontrada em muitas outras cidades mundiais espalhadas pelo globo.

Damiani (1997) analisa a situação dos albergados paulistas, onde 45% do total estão excluídos da sociedade e abaixo da situação de pobreza, segundo a ONU. Vivem pelas ruas e estão desempregados há muito tempo, não tendo como retornar ao mercado de trabalho, sendo dependentes dos programas de apoio do Estado e da sociedade, que, de alguma maneira, dá esmolas para os excluídos metropolitanos. Carlos (2005, p.36) destaca que

A metrópole concentra grande proporção da riqueza nacional sem, no entanto, esconder uma profunda desigualdade marcada na paisagem dos “lugares da metrópole” distantes da “cidade dos negócios” – as periferias segmentadas e sem referenciais, onde o narcotráfico, como novo e poderoso setor da economia, define suas estratégias como consequência do desenvolvimento do mundo da mercadoria – revelando o fenômeno urbano em suas contradições vividas no plano da prática sócio-espacial, como segregação.

A crise de São Paulo, hoje, como cidade mundial, é grande e evidente. Seu posto de comando junto ao comércio mundial é claro, mas as disparidades intra-metrópole fazem com que seu ambiente de vida seja bastante desfavorável à maioria de seus habitantes. Assim, cabe aos políticos tentarem melhorar, de alguma maneira, as condições de vida desta grande camada social que vive à beira ou fora da sociedade. Portanto, investimentos direto em saúde, educação e cultura não devem ser economizados. Atividade industrial, financeira, comercial e de serviços São Paulo já possui e em nível internacional, condições estas que a colocam como uma cidade mundial. Entretanto, as diferenças e os abismos sociais que São Paulo apresenta só cidades do chamado mundo subdesenvolvido possuem.

Claro que cidades como Londres, Tóquio ou Nova York, estudadas por Sassen, também possuem estas diferenças entre seus segmentos sociais, mas são diferenças menos gritantes. Os extratos da sociedade incluídos na camada pobre são menos numerosos e representam menor proporção junto ao todo.

Capítulo 2

UMA LEITURA DOS MEIOS DE HOSPEDAGEM ATRAVÉS DA HISTÓRIA, COM DESTAQUE PARA A CIDADE DE SÃO PAULO

1. Introdução

É praticamente impossível pensar no modo de vida urbano contemporâneo, no qual as relações sociais são mediadas por uma série de elementos que se fundamentam no padrão capitalista de produção, em que lucro, imagem, virtualidade, informação e fluidez são considerados os principais conceitos que reproduzem o sistema e conduzem a vida cotidiana, sem também imaginar algumas formas espaciais que se tornaram referência para as cidades do século XXI.

Dentre estas formas, podemos destacar os supermercados; hipermercados; *shopping centers*; lanchonetes de *fast food*; postos de gasolina; restaurantes; escritórios de profissionais liberais; escritórios e sedes empresariais, seja da indústria, comércio ou serviços; unidades fabris, ainda que em menor quantidade a cada dia nas grandes cidades, mas ainda facilmente visualizadas na área urbana das metrópoles ou cidades médias; terminais modais de transportes etc. São uma infinidade de formas espaciais que expressam as diversas funções que uma cidade desempenha na rede urbana regional, nacional ou mundial. Este par dialético forma-função só tem sua materialidade em uma estrutura urbana capitalista contemporânea presente, sobretudo, mas não exclusivamente, nas cidades do ocidente, como as brasileiras. A tríade forma-função-estrutura, conforme Lefèbvre (1973) fundamenta um modo de pensar que possibilita entender a cidade como obra humana construída ao longo da história, a qual é produto e condição do processo de reprodução da sociedade em seu contínuo movimento de produção do espaço geográfico, por sua relação direta com a natureza, através do trabalho.

A cidade contemporânea, conforme já mostramos no capítulo 1, em nosso caso, é uma cidade global, que mantém relações de troca de informações com todas as demais que participam da rede mundial de cidades, onde o comércio internacional fundamenta uma série de funções e formas que estruturam seu espaço e são visíveis, mais claramente, apenas nestas cidades, ainda que não exclusivamente nelas.

No caso da hotelaria de padrão internacional, voltada para os negócios que se estabelecem nas e entre as cidades globais, sua existência está vinculada, principalmente, ao aumento do fluxo de trocas comerciais que o atual período de desenvolvimento do sistema capitalista de produção exige como forma de se reproduzir e expandir.

Conforme já apresentamos, as redes hoteleiras procuram estar vinculadas aos bairros que concentram a maior parte dos estabelecimentos de serviços e comerciais que conduzem os negócios da cidade. Elas buscam se localizar nas áreas da cidade com forte presença dos chamados “homens de negócios”, já que é este o seu perfil de hóspede. Além disso, a análise das redes hoteleiras revela uma cidade com novas características sociais,

culturais e econômicas, voltadas para a reprodução de formas arquitetônicas baseadas no vidro, no aço, na grandiosidade, no minimalismo dos detalhes, em cores prateadas e tons de marrom e preto, mas que são facilmente reproduzidas e copiadas nas mais diversas partes do mundo, contribuindo para a construção de um espaço urbano cada vez mais composto de formas homogêneas.

O ambiente do “bairro de negócios” apresenta uma vida urbana com construções igualmente encontradas nas mais diversas cidades do globo e as infra-estruturas se parecem, conduzindo a um movimento de homogeneização do padrão de construção das cidades, pelo menos nestes ambientes de negócios, já que estações de trem, metrô, serviços de táxi, serviços de apoio aos negócios, lojas, centros culturais, *shopping centers*, restaurantes, bancos, lojas de serviços de telecomunicações, escritórios de serviços públicos etc, na maior parte dos casos, também vão se localizar nestas áreas das cidades, configurando bairros muito parecidos, apesar das realidades nacionais serem muito diversas.

O que se verifica hoje no padrão de localização dos hotéis das metrópoles contemporâneas é fruto da centralidade que as funções políticas e econômicas produzem no processo de reprodução do espaço urbano, mais precisamente. No caso das cidades onde há forte concentração das decisões no âmbito da política e da economia, a hotelaria se desenvolve com rapidez e grande capacidade de adaptação às mudanças que vão se processando nestas cidades, a fim de oferecer serviços de hospedagem e outros, em especial aos viajantes que necessitam circular pelo mundo para trabalhar.

Vale destacar que esta ligação entre meios de hospedagem, centralidade de atividades econômicas e funções políticas não é um processo urbano contemporâneo, conforme esclarecemos neste capítulo. A história dos meios de hospedagem em geral, mais precisamente dos hotéis independentes e, posteriormente, dos hotéis de rede, mostra claramente a forte vinculação entre estes três elementos acima citados, mas claro, com diferentes ritmos e padrões de interação, pois era um outro tempo e as condições espaciais também eram outras.

A regressão histórica que passamos a realizar neste momento revela um movimento de coalizão entre as rotas comerciais e a necessidade de intercâmbio entre as cidades na Idade Média, juntamente com o aparecimento das primeiras hospedagens e hospedarias com fins comerciais, que passaram a funcionar na Europa³⁸. A partir de então, a discussão da forma hotel, ao longo da história urbana, só veio a se intensificar e diversificar, já que a forma social hotel se transformou em fruto do processo de reprodução do espaço

³⁸ O vínculo que garante a expansão e consolidação dessas rotas e que permitiu a ampliação da circulação de capital neste período é a chamada acumulação primitiva (MARX, 1974). Os Países Baixos e seus banqueiros e mercadores das grandes feiras européias, foram agentes fundamentais nesse processo de acumulação de capital ligado ao comércio, à troca de bens.

ao longo do tempo, tomando diversos modos de interpretação, que foram sendo alocados conforme as necessidades do sistema capitalista. De acordo com Pintaudi (1998, p.145), “são as relações sociais que produzem as formas, que ao mesmo tempo, ensejam relações sociais”. A autora, quando escreveu este trecho, estava fazendo uma reflexão sobre as formas do comércio e seu lugar na cidade, mas ampliamos o escopo desta reflexão também para os serviços, em particular os meios de hospedagem, pois o processo que fundamenta este pensamento é o de (re)produção do espaço, do qual a hotelaria também é parte integrante. Assim, analisar as formas urbanas permite-nos alcançar as relações sociais que se processaram para criá-las e mantê-las presentes no espaço urbano. Deste modo, as formas espaciais são também históricas porque guardam referência ao modo como foram produzidas e expressam todo o seu processo de transformação ao longo do tempo. Ou seja, o estudo das formas urbanas deve, em nosso caso, principalmente, apresentar o movimento de sua constituição e transformação, para assim podermos refletir sobre o seu modo de reprodução atual e o seu lugar na cidade contemporânea.

Faremos neste capítulo, uma regressão histórica da forma hotel, partindo da hipótese de que os meios de hospedagem são integrantes do processo de constituição da vida urbana, a partir de um determinado momento da história, e que vieram se transformando ao longo dos tempos, aproveitando-se das mudanças sociais, culturais e econômicas da sociedade. O destaque maior será dado para o momento de surgimento dos hotéis enquanto estabelecimentos de cunho comercial, negócio imobiliário e a expansão e diversificação de usos, sobretudo a partir do par dialético lazer-trabalho, o qual fundamenta, ainda hoje, a existência da forma hotel no espaço urbano.

Nesta direção, o presente capítulo estrutura-se em 3 subcapítulos. No primeiro, faremos uma análise do surgimento das primeiras hospedarias e meios de hospedagem, destacando o papel da hospitalidade na produção do espaço urbano, destacando a forma hotel e suas principais características, para se estabelecer e ganhar um lugar de importância nas cidades. Na segunda parte, apresentaremos um breve percurso pela história dos meios de hospedagem no Brasil, para analisar como é que a hotelaria se constituiu como um setor no ramo de serviços e como foi seu processo de estabelecimento na economia brasileira do século XX. Na terceira parte, discutiremos o lugar dos hotéis na história recente da metrópole paulista, com o intuito de verificar como se processou a relação entre a reprodução do espaço da metrópole e a expansão dos meios de hospedagem.

Algumas perguntas conduzem nossa análise dos meios de hospedagem, as quais julgamos ser pertinentes para a construção dessa Tese de Doutorado. Como se deu o surgimento dos primeiros hotéis no espaço urbano? Qual a relação existente entre o processo de produção do espaço urbano e a difusão da forma hotel pela cidade? Como se

processou a diversificação dos usos dos hotéis na história urbana? Qual o papel dos meios de hospedagem no processo de constituição da centralidade paulistana?

2. Um breve histórico do papel dos meios de hospedagem na produção do espaço urbano.

Nos últimos trinta anos, com a consolidação dos cursos de graduação em turismo no Brasil e a maior visibilidade desta prática sócio-espacial enquanto objeto de pesquisa de ciências como Geografia, Sociologia, História, Economia e outras, além do seu possível potencial para promover o desenvolvimento econômico de cidades, regiões e países, que investiram na expansão do setor turístico em diversas partes do globo, várias são as publicações e compêndios que visam dar conta do aparato conceitual que viabiliza o estudo desta prática sócio-espacial. O ramo da hotelaria, neste contexto, vem tendo um papel de destaque nas pesquisas destas diversas áreas, sobretudo na Economia, Administração de Empresas e História. Na Geografia não há muitos trabalhos de pesquisa em nível de pós-graduação que dão conta de analisar a hotelaria enquanto agente participante do processo de (re)produção do espaço urbano. Algumas pesquisas dão destaque aos hotéis quando analisam o processo de “urbanização turística” em algumas cidades do litoral nordestino ou o fenômeno de segundas residências no Estado de São Paulo.

Neste subcapítulo, o destaque que daremos é para a relação genética entre o processo de produção do espaço urbano e o surgimento e expansão dos meios de hospedagem. Para tal feito, é necessário regredir no tempo para encontrar os elementos sociais, econômicos, políticos e culturais que, em conjunto, viabilizaram uma conjuntura sócio-espacial para o surgimento dos primeiros meios de hospedagem, hospedarias, pousadas e, posteriormente, hotéis.

Não há precisamente um momento na história que se possa afirmar com segurança ser o do aparecimento e funcionamento do primeiro hotel em todo mundo. Os registros históricos remontam à época dos Gregos e, posteriormente, ao Império Romano como o período de surgimento dos primeiros meios de hospedagem. Há vários casos de locais que foram surgindo ao longo das vias de acesso a Roma que trabalhavam com o acolhimento dos viajantes, oferecendo cama e alimentação para os que ali paravam. Há um registro importante, conforme Gonçalves (1998), que afirma que nas proximidades de Olímpia (Grécia) foi construída uma grande hospedaria para abrigar os atletas que vinham até a cidade para competir nos jogos esportivos. Pode-se dizer, então, que foi a partir deste meio de hospedagem, surgido há mais de 3000 anos, que se iniciou a história da hotelaria mundial.

No entanto, foi somente com a expansão do Império Romano, a partir dos séculos III e II a.C., e a construção e expansão do número de vias e estradas ao longo de todo o continente europeu, para viabilizar a comunicação e as trocas comerciais com a

cidade de Roma, que se teve o efetivo aparecimento de variados meios de hospedagem às margens destas vias, como a Ápia, Flamínia, Aureliana etc. Estes estabelecimentos eram, na maior parte das vezes, muito simples, oferecendo apenas os serviços básicos de receptivo como uma cama e alimentação. Eram, na verdade, adaptações nas casas de alguns cidadãos, que passavam a oferecer pouso para os viajantes. Ou seja, não eram construídos inicialmente para serem meios de hospedagem. Para se hospedar, o viajante deveria portar uma carta de apresentação assinada por alguma autoridade do Império, para que se garantisse a integridade do estabelecimento e da segurança dos hóspedes e familiares residentes. Ao mesmo tempo em que estabelecimentos convencionais surgiam para hospedar viajantes de negócios (comerciantes) ou mesmo pessoas a serviço dos interesses do Império, outros surgiam para oferecer serviços de “relaxamento” para os viajantes que buscavam outros interesses, como a prostituição. Conforme Gonçalves (1998), na Via Ápia havia vários estabelecimentos onde se praticavam orgias sexuais com os hóspedes, o que fundamentou a existência dos bordéis.

A expansão do Império Romano trouxe motivos ainda mais numerosos e atraentes para se viajar. As conquistas territoriais fizeram surgir intenso intercâmbio de comerciantes, mas também propiciaram as viagens de lazer, com atrações como espetáculos circenses e lutas de gladiadores, que atraíam grande número de viajantes das mais diversas partes do Império.

Com a queda do Império Romano e a constante falta de segurança das vias e estradas, devido ao novo sistema econômico imposto pelo Feudalismo, a maior parte das hospedarias fechou suas portas, o que já era de se esperar, pois as rotas comerciais existentes anteriormente desapareceram. Deste modo, não era mais necessário haver infraestrutura de apoio aos viajantes e comerciantes ao longo das vias.

Como houve extremo ganho de poder político pelas Instituições Religiosas, durante a Idade Média, e a atividade comercial foi tratada como algo ruim, o perfil das hospedagens mudou. Durante quase cinco séculos, os principais meios de hospedagem da Idade Média foram os Monastérios e Conventos, que eram considerados seguros e confiáveis para os que necessitavam viajar entre os feudos. No entanto, vale destacar que eram construções muradas e fechadas ao mundo exterior e era o Abade quem ditava as leis internas e quem permitia a permanência de visitantes naquele lugar. Além disso, as viagens de longa distância passaram a ser fundamentalmente de peregrinos que circulavam pelo continente europeu para rezar. No século XII, por exemplo, a partir da descoberta da tumba de São Tiago, no norte da Espanha, houve o estabelecimento de um caminho peregrino que passou a atrair grande número de católicos, fundando o atual Caminho de Santiago de Compostela, envolvendo o sul da França e norte da Espanha.

Foi com a organização dos serviços de hospedagem nestas Instituições Religiosas da Idade Média que se processou a primeira forma de gestão dos meios de hospedagem. Monges, padres e freiras iam sendo designados, pouco a pouco, para cuidar da parte que passou a funcionar para abrigar os viajantes. Em um primeiro momento, os viajantes deveriam trazer suas roupas de dormir e objetos de iluminação, como lampiões. Os monastérios só ofereciam um teto seguro das intempéries naturais e possíveis ataques de ladrões, que eram muito frequentes nas estradas. O que levava as pessoas a abrigarem os viajantes era a fé religiosa.

Foi somente no século XIII, com o renascimento das atividades comerciais entre os Feudos e as ainda pequenas cidades que, gradativamente, passaram a se abrir para as trocas, que os meios de hospedagem voltaram a ter importância na vida social, neste período. Com o ganho de importância do comércio e, paulatinamente, o estabelecimento do lucro como intermediário nas relações econômicas, a fé religiosa foi trocada por pagamento em espécie do serviço de hospedagem e, assim, aos poucos, a hospedagem de viajantes foi passando a se caracterizar como um negócio, uma atividade geradora de renda.

Conforme a publicação oficial da Confederação Nacional do Comércio (2005), que trata de uma breve história do turismo e da hotelaria no mundo, o primeiro registro oficial da atividade hoteleira comercial é de 1254, na França. Em 1282, em Florença (Itália), tem-se o registro do primeiro grêmio de hospedeiros e proprietários de pousadas. Na Inglaterra, os primeiros registros remontam a 1446 e foi somente em 1514, em Londres, que se verificou o reconhecimento legal do estabelecimento comercial hotel como sendo uma atividade registrada pelo poder Real, estabelecendo o papel do Hoteleiro como um gestor de meio de hospedagem. Na França, o reconhecimento do profissional em hotelaria e a regulamentação para a abertura de novos estabelecimentos ocorreu a partir de 1577, quando ficou estabelecido que ninguém poderia abrir casa de hospedagem, taverna ou cabaré sem prévia autorização real.

Além do renascimento comercial, que propiciou a expansão das hospedarias e pousadas ao longo das estradas, para oferecer serviços de paragem para os comerciantes, o movimento das diligências também influenciou substancialmente estes meios de hospedagem. Ao lado das hospedarias, estabeleciam-se serviços de apoio aos cavalos, como estábulos, possibilitando a expansão dos serviços oferecidos para os viajantes.

Segundo Asmussen, Rocha e Melo Jr (2002), em 1048 houve a constituição, na cidade de Jerusalém, de um monastério católico com fins de albergar os cavaleiros e militares ocidentais em passagem e luta pelo Oriente Médio. Este monastério é um marco importante para a história dos meios de hospedagem, pois marca a retomada de importância das rotas comerciais entre Oriente e Ocidente, no início do século XI, aliada ao movimento dos peregrinos e cruzados em toda Europa e Oriente Próximo.

Algumas pesquisas relacionam o surgimento e expansão das primeiras hospedarias aos hospitais, casas de saúde, hospícios e casas de repouso. Conforme Asmussen, Rocha e Melo Jr (2002), a história da Santa Casa de Misericórdia de Lisboa, construída em 1516, revela que seu estatuto já continha a obrigação de abrigar os viajantes e os pobres, pois era uma instituição mantida com recursos filantrópicos. Muitas das albergarias portuguesas encontravam-se nas antigas rotas romanas, vinculadas aos mosteiros e mosteiros, e ofereciam serviços de saúde.

Vale ressaltar que, em todos os exemplos acima citados, o surgimento e funcionamento dos meios de hospedagem estão vinculados estritamente aos locais de intensa movimentação de transeuntes, comerciantes, militares, pessoas do governo, peregrinos. Ou seja, os meios de hospedagem apareceram na história das cidades européias como um estabelecimento para abrigar os viajantes e a localização nas proximidades das estradas ou ao longo das vias fluviais era imprescindível para seu funcionamento. Além disso, deviam oferecer segurança e o mínimo de serviços de receptividade.

Assim, apontamos como os principais sujeitos que garantiram o surgimento, expansão e permanência da forma primitiva dos hotéis de hoje, durante a Idade Antiga e Média: os mercadores que transportavam as riquezas e idéias; o senhor feudal ou imperador que percorria suas terras e domínios; os peregrinos que viajavam em busca dos lugares santos; os exploradores que buscavam novos horizontes e terras distantes, desconhecidas, com costumes exóticos, que paulatinamente passaram a ser incorporadas às rotas tradicionais de comércio da Europa Medieval. Estes sujeitos contribuíram de formas diferentes para a presença dos mais diversos tipos de meios de hospedagem³⁹.

Com o Renascimento Comercial e Urbano da Europa, a ampliação dos horizontes econômicos, propiciada pelo Mercantilismo, e a instituição do lucro como parte integrante do processo de comercialização em prática neste momento, as viagens passaram a ser mais freqüentes. Além do caráter peregrino e comercial que impulsionava os deslocamentos pelos diversos países, a partir do século XVI houve uma intensificação das viagens de estudo e lazer, produtos da valorização social que se verificou com a expansão das artes renascentistas, sobretudo italianas e francesas. Além disso, com a retomada do interesse pelo estudo das artes clássicas, a Grécia e o Oriente Próximo passaram a ser destinos importantes para os nobres da Europa Ocidental e do Norte, que buscavam ampliar seus conhecimentos.

³⁹ Nesta Tese não nos focaremos na discussão do conceito de Hospitalidade, o qual é abrangente e envolve a discussão dos meios de hospedagem. Pensamos não ser de pertinência restrita para explicar nosso objeto de estudo, apesar de concordar com a real importância deste conceito para o desenvolvimento dos meios de hospedagem e das formas de socialização nas cidades.

Conforme a Confederação Nacional do Comércio (2005, p.11), as viagens que passaram a se difundir nesta época

eram realizadas principalmente pela nobreza masculina e pelo clero. Na Europa do século XVI, alguns países se destacavam como centros de efervescência cultural. Visitar esses países era, antes de mais nada, um aprendizado indispensável à boa educação.

Foi neste momento que surgiram os primeiros meios de hospedagem voltados para os viajantes a lazer. Eram, na maior parte das vezes, estabelecimentos com um nível de conforto muito mais sofisticado do que as antigas hospedarias localizadas nos monastérios, fruto do desenvolvimento tecnológico que começava a despertar, em virtude da expansão da circulação das manufaturas, da especialização do trabalho e das técnicas de manuseio e construção de ferramentas e instrumentos. Com situação na área central das cidades, sobretudo na Itália, estes primeiros hotéis ofereciam hospedagem com serviço de alimentação já incluído nos valores a serem pagos.

É interessante destacar que, somente com o ganho de importância das viagens com cunho de adquirir experiências de estudos e conhecimento, sobretudo artes e história, que as viagens começaram a ser melhor estruturadas na Europa. O *Grand Tour*, como ficaram conhecidas essas viagens, expandiu-se cada vez mais, até que no início do século XIX, com a constituição da malha ferroviária e a união entre meios de hospedagem, meios de transporte, estabelecimentos de alimentação e culturais, efetivou-se a organização da prática das viagens, tanto para lazer como a trabalho, dando início ao Turismo do modo como é praticado até hoje.

Ou seja, o lugar dos meios de hospedagem na história das cidades ficou garantido, num primeiro momento, pelos viajantes que em circulação pelas diversas partes da Europa, em função da realização de trocas comerciais, peregrinação, fins militares ou reconhecimento dos territórios conquistados, requisitavam pouso ao longo das estradas e vias de acesso aos feudos ou, anteriormente, à cidade de Roma. Foi com o renascimento comercial e urbano, ao longo dos séculos XII e XVI, que se constituiu uma rede de meios de hospedagem essenciais para a gênese dos hotéis enquanto forma jurídica de gestão administrativa. O estabelecimento do lucro como momento principal do processo de trocas econômicas, neste período, propiciou a organização jurídica da forma hotel e garantiu seu lugar na cidade moderna renascentista. Foi também com o ganho de importância das viagens de cunho cultural⁴⁰ que se diversificou o uso dos meios de hospedagem para além

⁴⁰ Neste período, as viagens por motivos de saúde também eram de número considerável e faziam circular grande quantidade de pessoas em toda a Europa, sobretudo em direção às cidades localizadas em áreas

daqueles acima citados. Os que realizaram o *Grand Tour* auxiliaram na expansão dos hotéis enquanto estabelecimentos voltados para além dos viajantes que circulavam por obrigação⁴¹. A busca pelo conhecimento artístico instalou o lazer enquanto momento social, para os nobres e clérigos inicialmente, mas, paulatinamente, o lazer foi sendo incorporado como um direito dos cidadãos livres e da burguesia, até o início do século XX.

Urry (1998) e Boyer (2000) fazem importantes considerações sobre a expansão das viagens de lazer às regiões balneárias da Inglaterra, França e Itália, durante todo o século XIX e início do século XX. Estas viagens aconteciam principalmente para as regiões litorâneas do Mediterrâneo ou para as cidades banhadas pelo Canal da Mancha. O destaque dado por estes autores é para as relações de trabalho que foram sendo travadas ao longo deste período, as quais propiciaram o estabelecimento das férias e finais de semana como direitos dos trabalhadores. Assim, as cidades foram ampliando suas infra-estruturas para receber viajantes por motivos de lazer, ou os chamados turistas, pela análise contemporânea desta prática sócio-espacial, com a construção de variados tipos de meios de hospedagem.

A expansão das redes ferroviárias pela Europa possibilitou a construção dos chamados hotéis de estação ferroviária, pois estes se localizavam nas proximidades das estações e ofereciam serviços simples para os hóspedes e preço acessível para as classes médias. Atualmente, este tipo de hotel permanece nas cidades, o que mostra a permanência de formas históricas ainda preenchidas e conduzidas por conteúdos sociais muito parecidos com os do século XIX. Ou seja, o estudo da forma hotel revela que algumas práticas ainda são reproduzidas de maneira igual há pelo menos 150 anos, apesar da diversificação de seus usos e padrões de localização. O par contemporâneo dos hotéis de estação ferroviária do século XIX são os hotéis de aeroportos e os de rodoviária.

Apesar da grande diferença em relação à infra-estrutura que possuem os hotéis de aeroportos e os de estação ferroviária ou rodoviária, o que garante sua localização nestes terminais de transporte é a circulação intensa de passageiros e viajantes. Os hotéis buscam os hóspedes que procuram estar nas proximidades dos terminais, oferecendo os serviços de hospedagem e alimentação. O conteúdo social que produziu os hotéis de estação é o mesmo até hoje, apesar da forma construída ter se modificado largamente. Por esta razão, conforme Lefèbvre (1983), é que a análise da sociedade urbana deve, substancialmente, perfazer caminhos que garantam a elucidação da paisagem para além das aparências vistas pelo olhar do pesquisador. Ou seja, a questão para a qual se busca resposta é: **se os**

consideradas de ar mais purificado, como nas regiões de montanhas no sopé das cadeias montanhosas e nos balneários litorâneos ou de águas termais e medicinais, que eram utilizadas como forma de tratamento a doenças.

⁴¹ Os peregrinos viajavam por obrigação religiosa; os comerciantes por obrigação de trabalho; os militares por obrigação do controle do território, e os exploradores viajavam com intuito de buscar novos territórios para conquista, preponderantemente.

hotéis ou as maneiras de se hospedarem as pessoas são formas urbanas antigas, presentes no espaço urbano desde a antiguidade, quais são as determinações sócio-espaciais que garantem sua permanência na cidade, ainda que tenham passado por longos e profundos processos de transformação?

O século XIX, para a hotelaria, foi um período de transformação e efervescência. Thomas Cook, com sua viagem pioneira, introduziu a organização funcional das viagens através dos *vouchers*, o que permitiu firmar parcerias entre as empresas de hospedagem, transportes e alimentação. Os hotéis se viram obrigados a expandir seus serviços e a melhorar sua infra-estrutura, pois a demanda por viagens com variados fins estava aumentando com a sua organização efetiva. Este fato garantiu o nascimento do turismo da forma como acontece até hoje, ou seja, de maneira organizada, ampla, variada e como atividade geradora de lucro.

Ainda sobre Thomas Cook, é interessante avaliar com um pouco mais de detalhes esse seu pioneirismo.

Em 05 de julho de 1841, um trem partiu de Leicester, na Inglaterra, levando um grupo de 570 passageiros, membros da “Sociedade da Esperança” cujo objetivo era encontrar novos povos, novas pessoas, novas coisas; iam participar de um Congresso em Loughborough. Assim, começou a primeira viagem organizada dirigida por Thomas Cook, praticamente iniciando a época moderna do turismo. Este acontecimento marca uma época de transição bastante clara, já que assinala o surgimento dos grupos organizados com fins lucrativos. (DIAS e AGUIAR, 2002, P.46)

A iniciativa deste pioneiro introduziu caráter econômico organizado às viagens, fundando as bases do turismo moderno; tanto que Thomas Cook é considerado o patrono das agências de viagens. Até hoje, seu nome é vinculado a uma importante rede de agências, com lojas nas principais destinações turísticas de todo o mundo.

Esse fato, ocorrido em meados do século XIX, foi somente o início para a organização do turismo se consolidar e permitiu um rápido desenvolvimento em termos de infra-estrutura e economia para a hotelaria ganhar presença constante no espaço urbano europeu e norte-americano, já em meados do século XIX.

Um fato importante, que mostra como a organização das viagens impulsionou as grandes transformações no setor hoteleiro, foi o início da construção e difusão dos hotéis de alto padrão pelas cidades européias e, a partir de 1860, também pelas cidades norte-americanas, sobretudo Nova York e Boston.

É interessante destacar as condições econômicas, políticas e culturais deste período, pois estão aí alguns dos elementos que gestaram a consolidação do ramo hoteleiro moderno. A Europa estava vivendo a expansão da utilização das máquinas industriais para a produção de bens e a energia elétrica como fonte de energia e iluminação pública. A chegada do trem e dos terminais de passageiros possibilitou uma reestruturação do espaço intra-urbano das cidades, pois permitiu dar mobilidade espacial a inúmeros setores sociais, melhorando as condições nos transportes, nas comunicações e, conseqüentemente, nas viagens, já que deu maior fluidez aos deslocamentos humanos. Na construção civil, o uso do concreto e de novas técnicas para construir edifícios cada vez mais altos, com o uso do elevador, liberou as iniciativas para a construção de prédios com mais de seis pisos, concentrando territorialmente as pessoas em edifícios.

Foi neste período, assim, que surgiram os primeiros hotéis de estação e os primeiros hotéis de luxo com vários andares, conforme já apontamos acima. O grande pioneiro nesta ocasião foi o empreendedor suíço César Ritz. Com as técnicas de construção já bastante desenvolvidas, o uso da energia elétrica em ambientes públicos e privados, e novos costumes culturais sendo difundidos pela sociedade, Ritz, como era chamado, construiu um hotel de luxo na cidade de Paris com quartos individuais e banheiro privativo; uniformizou os empregados e introduziu, nas áreas de uso coletivo do hotel, galerias com lojas de artigos de luxo, como butikues e joalherias; introduziu também armários embutidos nos quartos para facilitar o depósito das roupas, sapatos e chapéus pelos hóspedes. Este é considerado o primeiro edifício construído com o propósito específico para ser hotel. Todos os demais anteriores eram adaptações de prédios para hospedar os viajantes. A partir de então, Ritz ampliou seus investimentos em hotéis também em outros países, dado o sucesso que suas inovações alcançaram, sendo copiado por diversos outros empreendedores do setor, conforme Dias (2006).

Vale ressaltar que o exemplo do Ritz é pontual no sentido de mostrar como as condições técnicas permitiram a forma hotel se consolidar no espaço urbano. No entanto, sem as condições sociais e econômicas apresentadas pelo modo capitalista de produção, em desenvolvimento na sua fase industrial, neste período, Ritz não conseguiria também inovar. É deste modo que o espaço geográfico revela-se como produto e condição para as transformações sociais e técnicas. Outro dado importante deste período é que os hotéis em funcionamento eram sempre iniciativas individuais ou familiares de pessoas com espírito empreendedor. Foi só com a consolidação do capitalismo enquanto modo de produção, a busca incessante pelo lucro, a organização da produção, dos serviços e dos trabalhadores, e a ampliação das atividades para garantir a reprodução ampliada do capital que o setor hoteleiro passou a se organizar também em redes.

Nos Estados Unidos, o primeiro edifício construído especificamente para ser hotel aconteceu em 1874, na cidade de Nova York. A partir desta iniciativa, diversos outros empreendimentos surgiram na América. Os norte-americanos introduziram algumas pequenas inovações, que permanecem até hoje nos serviços hoteleiros, que são o uso do mensageiro e do transportador de bagagens, a cortesia de sabonetes e shampoos nos banheiros, interruptor de luzes ao lado das portas, espelho de corpo inteiro em todos os quartos e jornais diários nas dependências coletivas.

A análise destas transformações da forma Hotel nos países da Europa e nos Estados Unidos revela como é que as inovações foram sendo implementadas e adaptadas às várias realidades, absorvendo as transformações que foram ocorrendo na sociedade. As demandas sociais por hospedagens que garantissem o conforto⁴² dos hóspedes são fruto da forte influência da burguesia capitalista em plena expansão nestas duas regiões. Isto porque, ao viajar tanto a trabalho quanto a lazer, o turista procura sempre se hospedar em estabelecimentos que tenham as mesmas características que suas residências.

Não dá para analisar o setor hoteleiro a partir do final do século XIX sem considerar que o turismo, neste período, já era uma prática em forte expansão no cotidiano das sociedades. Assim, vale citar alguns dos fatores que consideramos essenciais para a consolidação do turismo enquanto prática sócio-espacial moderna, que se materializa no espaço geográfico por meio da exploração econômica dos lugares, através da construção de atratividades e a consolidação de fluxos permanentes de visitantes, que se modificam ao longo do tempo, pois sofrem interferência da valorização social.

Estamos de acordo com Rodrigues (1997) quando este apresenta os elementos abaixo, considerados como principais para a consolidação do turismo em todo o mundo, no período atual em referência às transformações sócio-econômicas e espaciais dos últimos 150 anos:

- Rápido crescimento econômico, que se produziu ao longo de trinta gloriosos anos (1950-1980), ocasionando aumento do poder aquisitivo das pessoas, possibilitando ampliação no consumo e, assim, ascensão das atividades ligadas ao lazer e ao turismo. A crise do petróleo, que desencadeou sérios problemas em alguns setores da economia, não afetou o desenvolvimento do turismo, pois os principais destinos turísticos, na verdade, apresentaram um forte crescimento nos seus lucros, havendo também popularização de outros pontos com a chegada de cadeias de hotéis e

⁴² O livro **Casa: pequena história de uma idéia** de Witold Rybzyński publicado em 1998, retrata as modificações que as residências, em específico, as casas, sofreram ao longo da história no que tange às suas condições de conforto, comodidade, divisão interna, climatização, vida cotidiana etc. Através deste Autor, vários detalhes sobre a construção das hospedarias e hotéis podem ser verificadas já sendo incorporadas nas moradias urbanas e rurais, sobretudo a partir do século XVI e XVII.

restaurantes populares. Esse rápido crescimento econômico também apresentou ao mundo um novo mercado emissor e receptor de turistas, o Extremo Oriente Asiático e a Região do Pacífico, com incremento nas viagens motivadas pelos negócios aí tratados e pelas belezas naturais da região.

- Novas regras de trabalho, que auxiliaram na potencialização do uso racional do tempo livre, através de leis que passaram a organizar a jornada de trabalho para menos de 40 horas semanais, com um dia de descanso remunerado e a obtenção, enquanto direito social, de 30 dias de férias remuneradas. Além disso, a maior esperança de vida e a redução da idade de aposentadoria introduziram um novo tipo de turista, o de jovens aposentados e o turismo da terceira idade (chamada também de melhor idade).
- A crescente urbanização do território, que propiciou a busca de novos lugares e novas atividades por causa do cotidiano estressante, em consequência dos congestionamentos, trabalho duro, violência, consumismo, ou seja, os inconvenientes da vida urbana moderna. Estes fatores auxiliaram na saída periódica durante os finais de semana, feriados e férias, dos habitantes das grandes cidades em direção a variados lugares, buscando um “novo” ou “diferente mundo”, impulsionando o turismo regional de curta e média distância, principalmente realizado em família ou entre amigos.
- Melhorias nas infra-estruturas dos transportes e das comunicações, que permitiram a introdução de novos elementos baseados em modelos de consumo e de conduta de vida através da força da mídia, além de aproximarem territórios distantes. Com isso é possível alcançar os mais diferentes pontos do globo em menos de 24 horas de voo. A disseminação do automóvel pessoal, do avião a jato, do *personal computer* e da internet trouxeram novos conteúdos para a reprodução social e, conseqüentemente, para o turismo.

Nesta mesma direção, Rodrigues (1997) complementa afirmando que o aumento dos fluxos turísticos foi impulsionado também pelo: aumento do tempo livre, como consequência da racionalização do aumento da produtividade das empresas; a diminuição da jornada de trabalho – diária, semanal e anual, favorecendo assim maior disponibilidade de tempo para as atividades de lazer e turismo; aumento do nível de renda de amplas camadas da população, contribuindo para que parcelas crescentes dos rendimentos fossem direcionadas para gastos com viagens de turismo ou atividades de lazer; liberação das formalidades aduaneiras como eliminação de vistos, unificação de documentos de viagens, entre outros, que estimularam as viagens internacionais; falta do contato com a natureza e

os impactos psicológicos da vida urbana, que incentivam as viagens de férias e fim de semana para além do espaço urbano.

Estas transformações, ocorridas ao longo destes últimos 150 anos, nos permitem afirmar que foi o século XX que abriu as portas para o turismo acontecer em grande escala. Neste contexto, no que tange mais especificamente ao setor hoteleiro, é válido mostrar como é que a urbanização do território e uma reorganização do espaço intra-urbano das cidades contribuíram para o surgimento de outros tipos de hospedagem.

O desenvolvimento da forma hotel, ao longo da história, tem um componente importante que auxiliou bastante na sua transformação, que foi a contribuição dada pelo crescimento da economia norte-americana no início do século XX. As cidades norte-americanas, diferente das europeias, possuem uma estrutura urbana baseada nas grandes vias de circulação e amplos espaços de rodagem e de interconexão entre o centro da cidade, onde se concentram os negócios, atividades comerciais e de gestão pública, e as periferias e subúrbios, onde se concentram os bairros residenciais e as unidades fabris. Ao longo destas vias de acesso foram surgindo os primeiros *motor hotels*, que eram meios de hospedagens simples que se localizavam às margens das rodovias para oferecerem a possibilidade de descanso aos viajantes. Os chamados *Inns* modificaram a utilização dos hotéis centrais, porque aliavam a localização estratégica nos entroncamentos rodoviários, oferecendo serviços de hospedagem fora do centro da cidade. Assim, a forma hotel sai da área central e alcança as periferias das cidades, sobretudo nas proximidades de distritos industriais, em plena expansão durante os anos 1930 e 1960, nos Estados Unidos. Oferecendo um quarto, banheiro, garagem e alimentação básica, estes hotéis consolidaram-se na economia norte-americana e se difundiram para outros países.

À guisa de conclusão, vale ressaltar alguns pontos que nos auxiliarão na elucidação do caminho teórico e metodológico escolhido para a construção desta tese.

A análise da forma hotel, ao longo da história, mostra que sua consolidação como forma jurídica de organização só se deu a partir do século XVI e foi somente no século XIX que os primeiros edifícios construídos especificamente para serem hotéis surgiram nas cidades.

Num primeiro momento, os meios de hospedagem estavam localizados nas vias e estradas de acesso às cidades, ou seja, fora da área urbana. Com o renascimento urbano e comercial, os hotéis ganharam em importância e passaram a se localizar no centro das cidades. Foi com a chegada da ferrovia que um núcleo de meios de hospedagem se formou ao lado das estações, oferecendo hospedagem para os viajantes e pessoas em trânsito, no centro da cidade.

Com a reorganização urbana e regional estabelecida com a industrialização, ao longo dos 50 últimos anos do século XIX e dos 30 primeiros do século XX, o fortalecimento

da burguesia enquanto classe dominante; o aumento do número de trabalhadores assalariados e com direitos a descanso semanal e férias remuneradas, os hotéis ganharam condições materiais e sociais para se expandirem e diversificarem suas atividades, investindo em localizações balneárias para estarem à disposição dos viajantes e turistas de lazer, seja no litoral, montanhas ou regiões termais. Além disso, o investimento em *motor-hotels* permitiu aos hoteleiros investirem em estabelecimentos para fora da área central das cidades, aumentando o escopo dos hotéis por toda a área urbana.

Portanto, é interessante verificar como é que a forma hotel se transformou ao longo da história adaptando-se às condições materiais e sociais que existiam em cada momento e induzindo também a transformações no modo de vida das sociedades. A Geografia, enquanto ciência que se preocupa com o estudo das transformações sócio-espaciais, tem real interesse em verificar como se processam estas condições, tanto materiais como sociais, que permitem às formas espaciais se transformarem e se adaptarem aos diferentes momentos da história. Ou seja, o processo de reprodução da sociedade viabiliza transformações nos mais diversos âmbitos da produção material e anuncia novos caminhos para a ampliação da reprodução do sistema capitalista de produção e de suas condições sociais e materiais atuais.

Assim, a resposta da questão levantada na página 98 encontra suas articulações em alguns elementos aqui discutidos. A forma hotel, criada para permitir a circulação de comerciantes e viajantes em uma época em que o comércio fundamentava o modo de produção do espaço, e que produziu conteúdos que se revelaram no plano espacial através das formas urbanas criadas, transforma-se no momento em que os conteúdos materiais e imateriais que permitiam a reprodução desse modo de produção também se modificam. Ou seja, a expansão das trocas comerciais em nível internacional, advindas do período que envolve as grandes navegações; o sistema político administrativo que garantia o colonialismo; a base econômica fundamentada no metalismo; o renascimento urbano e a retomada de importância da vida nas cidades entre os séculos XIII e XVIII apresentaram ao mundo novas condições técnicas que se vislumbraram na vida cotidiana a partir das transformações nos costumes e nas formas, funções e estruturas urbanas, porque o processo de reprodução social ganhou novos conteúdos vinculados à produção material, que se impôs como condição para a sociedade na forma do sistema capitalista de produção.

Nesta direção, a forma hotel ganhou novos conteúdos e se solidificou no espaço enquanto instituição jurídica e cultural porque passou a gerar lucros cada vez maiores, impulsionados pelo aumento da circulação de pessoas e bens pelo mundo. Assim, as hospedagens, que antes eram garantidas pelos laços de amizade, familiares, religiosos ou mesmo comerciais, mas ainda de pequenas dimensões, tornou-se elemento gerador de lucro. Deste modo, a forma hotel absorveu o conteúdo capitalista contido no momento

histórico, transformando-se e permanecendo conectada ao novo sistema produtivo em questão.

Do mesmo modo que, nos séculos XVIII e XIX, a indústria na Europa expandiu-se, rapidamente, como fruto da exigência do aumento da circulação de bens e pessoas vinculadas ao constante e linear aumento do consumo e das necessidades sociais, a hotelaria, como atividade integrante do processo produtivo e que revela o sucesso das negociações regionais, já que passa a ser solicitada frente ao aumento das transações comerciais com o exterior (seja com regiões distantes ou próximas) e com a circulação de pessoas, também se expandiu e se renovou, adaptando-se às tecnologias que iam sendo descobertas e incorporadas à vida empresarial do gestor hoteleiro e dos hóspedes⁴³.

Assim, o estudo das formas urbanas e do seu processo de reprodução, do ponto de vista da geografia, apresenta caminhos para se refletir sobre o espaço geográfico, já que a permanência e a transformação destas formas são dadas pelo contexto social e é o movimento da sociedade, através da prática espacial, que permite a produção do espaço.

⁴³ Os banheiros, primeiramente coletivos, localizados em determinadas partes do hotel (corredores) e depois privados, localizados dentro do quarto/apartamento e com água quente, são um exemplo destas transformações da forma hotel, vinculadas ao processo de produção do espaço e reprodução do capital.

3. As características e condições de implantação e expansão dos meios de hospedagem no Brasil.

Discutir as características e condições de implantação e expansão dos meios de hospedagem em nosso país nos induz, necessariamente, a realizarmos um recorte temporal de três séculos na história da ocupação territorial brasileira.

Conforme os registros oficiais da Confederação Brasileira de Comércio (2005), não existiam meios de hospedagem específicos, ou seja, trabalhando com a hospedagem de viajantes propriamente ditos, em estabelecimentos construídos para tais fins, antes da chegada da Família Real Portuguesa, em 1808. Vale ressaltar que, antes do século XIX iniciar-se, não era freqüente encontrar nas cidades brasileiras estabelecimentos que trabalhassem com a hospedagem de viajantes. Nossa rede urbana, neste período, era considerada raquítica e incipiente (SANTOS, 2001). Ainda que o ciclo da cana-de-açúcar tivesse produzido em nosso território a constituição de uma rede urbana no litoral do Nordeste, nas demais regiões, à exceção de alguns pontos do Sudeste e Sul, não havia cidades com mais de 20 mil habitantes e as rotas de interligação entre as diversas partes do interior do Brasil eram muito rarefeitas, perigosas e inseguras. Os rios eram bastante utilizados para a comunicação intra-regional, mas a circulação da informação se dava em maior quantidade ainda pelo litoral.

O movimento dos Bandeirantes e Tropeiros, acontecido durante todo o século XVII e o século XVIII, contribuiu para o surgimento das primeiras paragens e hospedarias, sobretudo nas regiões de interligação entre os territórios que hoje constituem os Estados de São Paulo, Minas Gerais, Goiás, Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul do Brasil. Os caminhos abertos pelos bandeirantes, mais tarde usados no trânsito de pessoas e produtos entre o litoral e as regiões mineradoras, fizeram surgir os primeiros focos de hospedagem pelo interior do Brasil. Ranchos toscos e rústicos, inicialmente improvisados à beira das estradas para abrigar os viajantes, assemelhados às antigas estalagens européias, foram o embrião da atividade hoteleira comercial nessas regiões. Deve-se a esses ranchos, a nascente hotelaria em nosso país e a origem de centenas de cidades.

Esse tipo de hospedagem perdurou até o início do século XX. Eram utilizadas nas rotas tropeiristas e mineradoras entre São Paulo e o Sul do país e São Paulo e a região das Minas Gerais. Conforme Belchior e Poyares (1997, p. 79), durante o século XVII e início do século XVIII, alguns sitiantes e fazendeiros reservavam em suas terras pastos com água e pouso para acolher os animais em trânsito e construíam aposentos próprios com fogões de lenha para os grupos de tropeiros. “O pagamento pelos pernoites, além de dinheiro, não raro era feito em cabeças de gado, promovendo assim, o incremento das fazendas”. Como

legado deste período, ainda hoje, alguns postos de serviços localizados em algumas rodovias federais do país, ou mesmo hotéis familiares e restaurantes que trabalham especificamente com caminhoneiros ostentam como objeto de decoração as rodas dos carroções que transportavam bagagens e alimentos das tropas nesses trajetos.

Outra forma de pagamento pela hospedagem das tropas era realizada por meio do consumo dos bens produzidos pela própria fazenda ou sítio de paragem. O proprietário construía a infra-estrutura para recebimento e acolhimento dos viajantes e estes não pagavam por estes serviços, mas ao lado do rancho sempre havia uma “venda” em que o proprietário oferecia milho que servia de alimentos aos animais dos itinerantes e também produtos para a alimentação dos viajantes. Indenizava-se, assim, a despesa que o proprietário tivera para levantar o rancho.

Conforme Belchior e Poyares (1997), aos moldes da tradição portuguesa, havia a hospedagem de nobres e pessoas da corte real ou do controle político brasileiro durante o Brasil Colônia, que se realizava nas residências dos próprios nobres ou em alguns conventos e ordens religiosas. O Terreiro de Jesus, em Salvador, primeira capital do país, foi endereço de uma casa de hóspedes, no Colégio de Jesus, que recebeu personalidades ilustres, vindas da Europa, mas também acolhia pessoas que necessitavam de apoio caridoso. No Rio de Janeiro, antes da chegada da Família Real, foi construído um prédio anexo ao Mosteiro São Bento que servia de abrigo para viajantes e comerciantes que aportavam na cidade, mas que também acolhia transeuntes e necessitados, que após uma noite de hospedagem eram encaminhados para a Santa Casa de Misericórdia. Além dos conventos e mosteiros, vários foram os casos de hospedagem em Casas de Saúde, durante todo o século XVIII, nas principais cidades brasileiras, mas, sobretudo, em Salvador, Recife, Olinda e Rio de Janeiro.

Para fins de análise, vale dizer que a circulação de pessoas e produtos, imposta pelos movimentos Bandeirante e Tropeirista, para dar condições de funcionamento nas áreas mineiras, foi o pré-requisito essencial para o surgimento dos primeiros serviços de hospedagem para os viajantes no Brasil, durante os séculos XVII e XVIII. Foi a partir desse trânsito de pessoas pelo interior do país que se implementou o embrião da vida urbana de várias povoações, que hoje são grandes cidades. Além deste fato, nas cidades com maior infra-estrutura e localizadas no litoral como Rio de Janeiro e Salvador, as instalações religiosas acolhiam os viajantes ilustres advindos da Europa, bem como representantes da Igreja Católica na Colônia, aos moldes da tradição hospitaleira européia e portuguesa em vigência neste período.

Foi com a chegada da Família Real Portuguesa ao Brasil e a constituição do período imperial, que mudanças significativas na vida urbana brasileira começaram a se tornar mais evidentes. Aliados a isto, o crescimento demográfico, a consolidação de um poder político

nacional, a abertura dos portos e a crescente circulação de dinheiro pelo território nacional foram fatores importantes que condicionaram o surgimento e ampliação dos meios de hospedagem no Brasil, até o início do século XX.

A partir de 1808, com a centralização do poder político no Rio de Janeiro, esta cidade conquistou importantes realizações no que diz respeito às melhorias urbanas e das condições de vida da população, em comparação com as outras regiões brasileiras. A então capital do Brasil tornou-se uma cidade tropical povoada de europeus, com seus costumes temperados. As incongruências de adaptação da família real ao novo clima eram evidentes no cotidiano da população residente e estrangeira.

Naqueles dias de janeiro a março de 1808, nunca antes o Brasil tinha vivido tamanha movimentação, em três séculos de existência como colônia portuguesa. A família real, todos os nobres os oficiais superiores, os altos funcionários e suas famílias, totalizando mais de dez mil pessoas, haviam chegado com o máximo de bagagem que foi possível trazer em 14 navios abarrotados. Em contraste com o esvaziamento que as tropas de Napoleão encontraram em Lisboa, as ruas do Rio de Janeiro tornaram-se um insólito cenário de aglomeração e comemorações⁴⁴.

Fora a chegada destes imigrantes apontados na citação e que a partir desta data se tornaram moradores do Rio de Janeiro, a movimentação de viajantes para a atual capital do Império Português cresceu demasiadamente. E as perguntas que se sobressaem são: Como alojar toda aquela gente que chegou na comitiva Real de uma hora para outra? E como alojar todos os viajantes que passariam a freqüentar a cidade, que não continha qualquer infra-estrutura para receber um fluxo grande de pessoas?

Conforme Alencastro (2000), a saída encontrada pela administração imperial foi colocar a sigla P.R. na porta das residências mais elegantes e estruturadas da cidade. A sigla indicava que o Príncipe Regente, em sua autoridade incontestável, tinha escolhido e requisitado aquele imóvel, que deveria ser desocupado de imediato por seus moradores para que nele se acomodassem membros da comitiva recém-chegada. “A indignação de alguns dos despejados, a reverente resignação de outros e o protesto irônico dos cariocas de então traduziram a sigla como “ponha-se na rua” ou “prédio roubado” (ALENCASTRO, 2000, p. 279)

Não há como considerar a chegada da família real ao Rio de Janeiro como um caso isolado que revolucionou a história dos meios de hospedagem no país. Seria colocar peso demais a este evento e não considerar o movimento tropeiro e bandeirante como o embrião da vida hoteleira no Brasil e retirar da assinatura Real da “abertura dos portos às

⁴⁴ Alencastro (2000, p. 169).

nações amigas” o forte valor que teve esse decreto para o desenvolvimento comercial dos hotéis em todo território nacional. A partir da abertura dos portos e da aglomeração de europeus na cidade do Rio de Janeiro, pode-se afirmar que houve um verdadeiro choque de demanda, a partir do qual a atividade hoteleira encontraria os motivos e condições para se desenvolver.

Conforme Belchior e Poyares (1997), antes da chegada da família real, as cidades brasileiras, sobretudo as litorâneas e capitais de capitania, possuíam pouquíssimos locais para albergar os viajantes, mas devido ao fraco movimento de pessoas que se processava entre as capitanias, já que havia maior contato entre as capitanias e a metrópole, a estrutura de hospedagem nas cidades não era um problema evidente. Os que não tinham amigos na cidade que lhes oferecessem abrigo, recomendação de conhecidos ou da própria administração da capitania, e nem prestígio econômico ou político é que se hospedavam nestes meios de hospedagem de infra-estrutura simples. Ademais, como era colônia de Portugal, as embarcações não-portuguesas não tinham permissão de atracar no porto do Rio de Janeiro e liberar seus funcionários para percorrer a cidade ou qualquer outra parte da colônia após o pôr do sol. Assim, conforme Alencastro (2000, p.189),

tripulantes dos navios estrangeiros que entravam na baía da Guanabara não tinham permissão para permanecer em terra após o pôr-do-sol. Tinham que ir dormir a bordo. Essa era também a opção de grande parte dos visitantes não autorizados que, muito embora tivessem inicialmente a intenção de pernoitar na cidade, acabavam dormindo no navio para não encontrar mosquitos, ratos e baratas nas casas de pousio locais.

É por esta razão exposta pelo Autor acima citado que a chegada da família real e a abertura dos portos são consideradas eventos marcantes no processo de desenvolvimento, consolidação e expansão da hotelaria nacional. A partir de então, devido à demanda crescente, o setor foi incorporando algumas modificações já em funcionamento na Europa e nos Estados Unidos e, gradativamente, foi se tornando mais comercial e ganhando aspectos administrativos e jurídicos de empresa.

Em um primeiro momento, o Rio de Janeiro ganharia as maiores novidades e modificações nos meios de hospedagens nacionais. Mas, com o crescente ganho de importância econômica e política alcançado por outros locais, como São Paulo, ao longo de todo o século XIX, sua capital também começaria a se transformar devido à crescente circulação de pessoas impostas pelo novo regime vigente desde 1808 no Brasil.

O pintor Jean Baptiste Debret veio ao Rio de Janeiro em 1816, como membro integrante de uma Comissão Artística Internacional, a convite do Príncipe Regente, para

trazer cultura e arte aos residentes da capital Imperial. Em um de seus escritos, podem-se perceber as modificações na vida urbana do Rio de Janeiro, quando este pintor descreve o Largo do Paço, local que então se tornara o primeiro pólo da hotelaria na cidade.

Já em 1818, com a afluência dos estrangeiros, vários proprietários transformaram os portões em lojas, alugando-as a uns franceses donos de café, que logo utilizaram o primeiro andar para bilhares e mais tarde o resto do edifício para casas de cômodos. Elegantes tabuletas bem pintadas e vitrinas com colunas de mármore, vindas de Paris, enfeitam hoje esses estabelecimentos procurados pelos estrangeiros que desejam passar um momento na cidade ou se hospedar de modo a comunicar-se facilmente com seus navios. Vê-se, no mesmo lado, uma galeria (passagem muito freqüentada) que conduz a pequenas ruas muito antigas, onde se encontra o tipo primitivo de albergue português, cujo balcão se orna de uma enorme lanterna de zinco enfeitada com folhagens do mesmo metal e artisticamente pintadas de cor de rosa ou verde. A lanterna encima do braço de ferro ao qual se suspende uma tabuleta donde se destaca, em fundo branco, a efígie de um animal cujo nome se inscreve ainda embaixo, nos seguintes termos: “isto é um gato, um leão, uma cobra”, inscrição ingênua que bem demonstra a ingenuidade do quadro. Essas hospedarias destinadas aos habitantes do interior e situadas perto dos lugares de desembarque comportam armazéns para depósitos provisórios das mercadorias e assemelham-se às da Itália. Vê-se na cidade o mesmo gênero de tabuleta, sem a lanterna à porta das casas de pasto⁴⁵.

Com o passar dos anos e o reconhecimento internacional do Brasil como nação soberana, as relações comerciais internacionais aumentaram, sobretudo com a Inglaterra. A baía da Guanabara ficava repleta de navios estrangeiros, o mercado local abarrotado de produtos importados e as edificações comerciais e também residenciais multiplicavam-se, o que denota um crescimento demográfico vertiginoso. Cada vez mais era maior o número de estrangeiros que desembarcavam no Rio de Janeiro, seja para missões diplomáticas, viagens de negócios ou expedições científicas.

Foi com este novo cenário que a palavra hotel começou a ser introduzida no cotidiano da capital Imperial, trazida pela boca dos visitantes estrangeiros. Segundo Belchior e Poyares (1997), foi a partir de 1817 que, pela primeira vez, em anúncio impreso, a Hospedaria do Reino do Brasil passou a utilizar o termo “hôtel” ao designar-se *Hôtel Royanne du Brésil*. Esta nova nomenclatura trazia mais prestígio às hospedarias, ainda que não passassem de tal condição. Também vale lembrar, conforme os mesmos Autores acima

⁴⁵ DEBRET, J. B. Viagem pitoresca e histórica ao Brasil. 1940, v.2. (apud ALENCASTRO, 2000)

citados, que estes ditos hotéis não passavam de adaptações. Muitos trabalhavam mais com serviços de restaurante e local para se reunirem estrangeiros do que com hospedagem propriamente dita. Os quartos mobiliados eram adaptados nos fundos do estabelecimento.

Assim, até meados do século XIX, a história dos meios de hospedagem no Brasil mostra que o país estava, gradativamente, aceitando e adaptando, a partir de suas condições sociais, culturais e econômicas, os modelos de hospedagem difundidos na Europa. A concentração das inovações do setor difundia-se primeiramente no Rio de Janeiro, capital do Império, povoada por europeus e estrangeiros em trânsito. Aos poucos, absorvia e refletia as complexas modificações impostas pela nova estruturação política e econômica desse período.

Podemos considerar como os dois últimos fatores que condicionaram a difusão e expansão dos meios de hospedagem no Brasil, na segunda metade do século XIX, a implantação das ferrovias e estações ferroviárias e a proclamação da república, com a conseqüente imposição de um novo modelo de administração política nacional que, a partir do início do século XX, iniciou um lento processo de integração nacional.

No Brasil, a malha ferroviária começou, em meados do século XIX, a encurtar distâncias. A “Baroneza”, primeira locomotiva a trafegar no Brasil, construída na Inglaterra, inaugurou a Estrada de Ferro Mauá em 1854⁴⁶. O imperador D. Pedro II, entusiasta da tecnologia, mandou fabricar na Bélgica, em 1886, o Carro Imperial, com luxuosos vagões que garantiam conforto e segurança às suas viagens pelo País.

Em meados do século XIX, havia no Rio de Janeiro duas centenas de estabelecimentos de hospedagem (sendo apenas a terça parte pertencente a brasileiros), dos quais, cerca de cinquenta eram considerados hotéis. Entretanto, vários depoimentos de visitantes estrangeiros continuavam se ressentindo da falta de hotéis de qualidade. Este fato explica-se por serem muito gritantes as diferenças de padrão sócio-econômico entre o Brasil e os países industrializados, em todos os aspectos da qualidade de vida das grandes metrópoles e não apenas no campo da hotelaria.

Conforme Belchior e Poyares (1997), em 1870 o inglês William Hadfield anotou, para o livro que iria publicar sete anos depois, o que considerava extremamente necessário para a capital brasileira de então:

Um hotel realmente bom, algo semelhante àqueles dos Estados Unidos (...). Existem muitos hotéis espalhados pela cidade, alguns mais ou menos pretensiosos, mas nenhum apresenta grau de conforto tão essencial para uma grande cidade como o Rio de Janeiro.

⁴⁶ Este trecho de ferrovia inaugurado ligava a cidade do Rio de Janeiro a Petrópolis, na região serrana do que hoje é o Estado do Rio de Janeiro.

Em 1886, outro livro publicado na Inglaterra (*Exploring and traveling three thousands miles trough Brazil from Rio de Janeiro to Maranhão*) registrava comentários de um viajante, desta vez James Wells, que tinha passado pelo Rio de Janeiro cinco anos antes:

Existiam então (e agora muito mais) 12 linhas de paquetes, 11 de cabotagem e 4 ferrovias convergindo para o Rio, todas trazendo 317.760 passageiros de primeira classe para a cidade, por ano, ou em média, 870 por dia. Mesmo com todo este movimento e o relativamente grande número de hotéis, não existe um que preencha os requisitos usuais da primeira classe⁴⁷.

Os hotéis de melhor categoria começaram a surgir em antigas mansões, como o Hotel Ravot (antiga residência do Visconde de Cachoeira, na Rua do Ouvidor), ou fora do centro do Rio, alguns deles em bairros afastados. Esta opção oferecia maior conforto, requinte e paisagem exuberante, sem os inconvenientes da confusão das ruas e da falta de saneamento da cidade.

De modo relativamente semelhante ao que ocorre hoje nos *resorts* e hotéis-fazenda, os visitantes se refugiavam em locais bucólicos, como a Chácara das Mangueiras, até então propriedade do Conde d'Eu, transformada em Grande Hotel (Versalles); ou no Hotel White, antigo palacete de verão do Conde de Itamarati, no Alto da Boa Vista; no Hotel d'Anglaterra, no antigo Colégio de Instrução e Educação de Meninas, de Mrs. Hitchings, na praia de Botafogo; ou no Grand Hotel Internacional, na rua do Aqueduto, atual Almirante Alexandrino, em Santa Tereza, conforme a Confederação Nacional do Comércio (2005, p. 20).

Outras novidades competitivas foram, aos poucos, assimiladas no atendimento ao viajante no Brasil. Até meados do século XIX, o simples ato de banhar-se representava um desafio difícil para os hotéis que precisavam dar um salto de qualidade. Muitos hotéis nem sequer possuíam quartos de banho. Os hóspedes precisavam recorrer a casas de banho públicas, que também não eram numerosas.

No Rio, o Hotel Pharoux alardeou no jornal a inauguração de sua própria casa de banhos, aberta ao público, utilizando água encanada do chafariz do então Largo do Paço. No clima da cidade, os banhos tornaram-se decisivos para a preferência dos hóspedes. O Hotel Ravot surgiu oferecendo uma série de quartos de banho anexos. Outros reagiram depois, oferecendo banhos quentes. Alguns lançaram duchas. E outros ainda, banheiras de mármore. Os hotéis próximos à praia passaram a apregoar também as comodidades para banhos de mar, com salva-vidas. Os da Serra da Tijuca ofereciam banhos de cachoeira.

⁴⁷ Poyares e Belchior (1997, p.69)

Outros construíram piscinas. E assim por diante, segundo a Confederação Nacional do Comércio (2005, p. 22).

Uma grande novidade que fez a diferença nos melhores hotéis, por volta de 1880, foi o telefone. Dom Pedro II havia se surpreendido com essa invenção na Exposição Internacional de Filadélfia (EUA), em 1877, e pouco tempo depois os primeiros telefones estavam sendo fabricados no Brasil, para serem instalados no Palácio do Imperador. Em 1882, a central telefônica da CTB"- Companhia Telefônica Brasileira - entrou em funcionamento, e passou a atender, também, dez hotéis, que colocaram telefone particular para os hóspedes, nos quartos, antecipando-se a alguns países da Europa, por exemplo.

Outra inovação bastante alardeada foi a eletricidade. Os avanços nessa área vieram por etapas. Primeiramente, o conforto de uma campainha elétrica em todos os quartos, para o hóspede solicitar serviços sem precisar ir até a recepção. Depois, a iluminação de alguns setores, especialmente os de uso comum. Depois, os quartos. E, nos prédios altos, os elevadores movidos a energia elétrica causavam admiração.

Além das novidades tecnológicas, a inserção dos hotéis na vida social não somente conferiu notoriedade aos que souberam seguir esse caminho, como colaborou para a transformação de costumes arraigados da antiga sociedade colonial. No Rio de Janeiro, a Corte Portuguesa trouxe esse impulso, promovendo festas, saraus artísticos e trazendo artistas de companhias estrangeiras para os palcos cariocas. A partir daí, os hotéis também se incorporaram aos divertimentos da cidade. Começaram discretamente, exibindo bandas de música, e em pouco tempo já promoviam os primeiros bailes carnavalescos em salões. A folia teve início no Hotel da Itália, em 1835, e se repetiu várias vezes no mesmo ano, nesse e em outros hotéis, e consagrou-se para sempre, conforme Poyares e Belchior (1997).

Apesar de concentrarmos esta análise sobre a hotelaria nacional na cidade do Rio de Janeiro, capital do Império, em outras localidades as novidades no setor hoteleiro também foram surgindo. Decidimos apresentar as modificações mais marcantes tomando como exemplo o Rio de Janeiro, pois foi nesta cidade que a gênese da hotelaria comercial brasileira se processou. Foi a partir da capital nacional que as demais cidades foram incorporando as modificações em sua estrutura urbana e também no setor hoteleiro. Além disso, como parte do desenvolvimento dos meios de hospedagem brasileiros ocorreu em consequência das influências dos viajantes estrangeiros em passagem ou residência no país, foi no Rio de Janeiro, principal porto do país, que durante a maior parte do século XIX houve a entrada de pessoas no país. Fora a influência dos costumes europeus de bem receber, que interferiram bastante nas melhorias dos meios de hospedagem em funcionamento na cidade.

Conforme a Confederação Nacional do Comércio (2005), registra-se em Porto Alegre, em 1870, a inauguração do Grande Hotel del Siglo, localizado na Praça da

Alfândega, no centro de Porto Alegre, em frente ao porto. Em Minas Gerais, em 1881, o Hotel Caxambu, com centro de águas termais e estrutura de lazer, também já funcionava. Ou seja, não era apenas no Rio de Janeiro e em São Paulo que a hotelaria já se mostrava presente na vida urbana do Brasil do século XIX. Entretanto, foi nestas duas cidades, devido à importância política da primeira e a econômica da segunda, conforme apresentaremos a seguir, que os meios de hospedagem ganharam lugar de destaque no cenário urbano nacional.

4. O Papel dos Meios de Hospedagem na Estruturação da Metrópole Paulista

Enquanto o Rio de Janeiro viveu um súbito aumento do fluxo de estrangeiros, a partir de 1808, o que influenciou marcadamente no seu rápido desenvolvimento urbano durante o século XIX, sobretudo no que tange às melhorias nas condições de vida da população e nas infra-estruturas urbanas, outros locais viriam a passar por crescimento de igual magnitude apenas algumas décadas depois. Foi o caso da cidade de São Paulo, que viu crescer sua demanda por hospedagem à medida que o século XIX transcorria, tendo um crescimento ainda maior na primeira metade do século XX.

Destacamos como marco que trouxe dinamismo a São Paulo, durante a primeira década do século XIX, a fundação da Academia de Direito, em 1827, que atraía jovens de todo o País e, em pouco tempo, se tornou um importante núcleo de atividades intelectuais e políticas da cidade, dinamizando a vida paulistana e modernizando os seus costumes, ainda tradicionais.

São Paulo, então capital da província, tornou-se importante núcleo de atividades intelectuais e políticas. Profundas transformações econômicas e sociais viriam em seguida, a partir da expansão da lavoura cafeeira em várias regiões paulistas e da entrada em operação da estrada de ferro Santos - Jundiaí, em 1867, construída para levar o café ao porto de Santos. As alterações na estrutura da cidade tornaram-se maiores e mais evidentes com a chegada de grande fluxo de imigrantes, após a abolição da escravidão (1888) e o início das atividades industriais.

É na perspectiva de discutir como os meios de hospedagem participaram do processo de (re)produção do espaço urbano de São Paulo, que apresentamos este subcapítulo. A idéia é mostrar como o espaço urbano foi se estruturando e os hotéis foram surgindo na cidade, mostrando como se deu o processo de transferência da localização dos hotéis em relação à constituição da centralidade paulistana até o final do século XX, já que apresentamos no capítulo 1 como se encontram os diversos níveis da centralidade paulistana no período atual.

Como início dos serviços de hospedagem na cidade de São Paulo, pode-se considerar as construções próximas aos principais acessos de entrada durante as explorações Bandeirantes e Tropeiristas, na época em que São Paulo ainda era apenas uma pequena Vila. A cidade não tinha atrativos que cativassem os viajantes a permanecerem aí por mais do que dois dias, pois a maioria deles era composta por tropeiros que passavam pela cidade perfazendo a rota interior - litoral. Os edifícios eram simples, de

tijolos, com poucos quartos e banheiros coletivos, adaptações de outros prédios ou de uso misto: restaurante – loja – bilhar - hospedaria.

Foi com a implantação da rede ferroviária no Estado de São Paulo, que passou a cruzar a cidade no sentido de interligar as áreas produtoras de café do interior e o porto de Santos, que São Paulo ganhou *status* de cidade de permanência e não apenas de passagem. Assim, tornou-se local para se investir, trabalhar e morar.

Conforme já apontamos, durante toda a primeira metade do século XIX, a vida urbana paulistana era dinamizada pela Faculdade de Direito. Entretanto, efetivamente, foi com a expansão dos negócios e lucros alcançados pela produção cafeeira no interior que São Paulo passou a ter dinamismo em sua urbanidade. Com os lucros advindos do café, a cidade transformou-se. Cresceu em altura a partir das novas técnicas arquitetônicas possíveis pelo concreto e pelo uso do elevador; expandiu-se para além das ruas do tradicional centro formado pelas ruas São Bento, XV de Novembro e Direita (triângulo histórico), com a construção do Viaduto do Chá em 1892; surgiram bairros operários e de imigrantes nas proximidades das estações ferroviárias construídas ao longo das décadas de 1870 e 1880. Acrescentam-se a estas modificações, a implantação da iluminação pública, pequenas obras de saneamento básico e o transporte público movido a energia elétrica - os bondes. Ademais, a cidade ganhou investimentos em construções mais elegantes do que até então existia como padrão de construção residencial e público, deixando as técnicas de taipa de pilão de lado. Os casarões adornados com técnicas européias disseminaram-se por diversas partes da cidade, sobretudo nos arredores da Praça da República; como os bairros de Campos Elísios (*Champs - Elysées*), loteado a partir de 1879, e Higienópolis – 1890.

Um grande marco para a história dos meios de hospedagem da cidade de São Paulo é a Hospedaria dos Imigrantes. Primeiramente, esteve situada no bairro do Bom Retiro, ao lado da Estação Ferroviária da Luz, mas foi transferida para o bairro do Brás devido às condições insalubres da região. No entanto, permanecia próxima à ferrovia (Júlio Prestes). Conforme Dias (2006, p.5),

Inaugurada em 19 de junho de 1887, a Hospedaria dos Imigrantes teve como finalidade receber os imigrantes procedentes de outros países e também de outros Estados. Eles compunham a mão-de-obra necessária nas indústrias nas cidades. Devido a seu grande porte, a Hospedaria dos Imigrantes pôde ser apontada como o primeiro estabelecimento destinado a *grande* hospedagem da cidade de São Paulo, pois há registros que lá já se alojaram cerca de 6.000 pessoas. Sua construção em 1887 teve como principal finalidade facilitar o desembarque e o transporte dos imigrantes, sobretudo por estar ao lado da linha férrea São Paulo Railway (1888-1946).

A estação situada junto à hospedaria servia apenas para o desembarque dos imigrantes e não tinha uso contínuo com as demais da cidade. A construção da Hospedaria mostrou a preocupação com a acomodação e apoio ao imigrante e seus grandes espaços visavam o alojamento de muitas pessoas e a necessidade de um grande controle epidêmico.

O funcionamento da Hospedaria dos Imigrantes, conforme a Autora, reflete a importância dos meios de transporte para a localização hoteleira já no século XIX e seu papel de aproveitar-se da centralidade para oferecer seus serviços, reforçando-a, garantindo fluxo de pessoas, serviços e produtos para aquele pedaço da cidade. Foi com o frenético movimento de imigrantes que chegavam de variados países a São Paulo, que esta cidade passou a ganhar importância no cenário nacional. Aliados aos imigrantes e à mão-de-obra assalariada que eles introduziram na vida paulistana, destacam-se também os lucros da produção cafeeira, que tiveram como local de investimento primaz a cidade de São Paulo, como centro gerenciador da atividade agrícola em questão. Este fato auxiliou no financiamento das melhorias urbanas em desenvolvimento e na expansão dos meios de transporte, sobretudo o ferroviário, já que São Paulo não é uma cidade litorânea. A ferrovia era o grande elo de união entre a cidade e o mundo, via Porto de Santos, como destacam Pintaudi e Carlos (1995).

Foi durante as décadas de 1870 e 1880 que surgiram os primeiros hotéis propriamente ditos, ou seja, construídos já para este fim na cidade. O marco foi o Grande Hotel de 1878, localizado na Rua São Bento, esquina com a atual Rua Miguel Couto. Projeto do alemão Von Puttkamer, era um edifício de três andares e que recebeu, ao longo de sua história, inúmeros hóspedes famosos, como o príncipe Henrique da Prússia (1885). Este prédio veio a ser demolido em 1964 e em seu lugar foi construído um edifício comercial.

O conjunto hoteleiro da Rua Mauá (antiga Rua da Estação) continha os exemplares típicos construídos na passagem do século XIX para o XX, nas proximidades das estações Sorocabana e Luz. Estes hotéis são o testemunho de uma atividade que foi bastante comum em sua época, quando esta área da cidade mantinha o maior comércio do Estado de São Paulo. Seus hóspedes eram, segundo Dias (2006, p.6), “oriundos de cidades do interior do estado que ali chegavam através da Ferrovia para fazer compras ou simplesmente olhar as vitrines, instalando-se nestes hotéis pela comodidade e conforto”.

Até a década de 1920, vários foram os hotéis que entraram em funcionamento em São Paulo. Muitos deixaram de apenas utilizar-se da denominação Hotel, que segundo Pires (1991) era empregada para nomear bares, restaurantes e locais onde se praticava jogo de

bilhar, para efetivamente tornarem-se locais destinados a hospedar viajantes, conforme já vinha sendo empregado no Rio de Janeiro.

Conforme Pires (1991), não se pode creditar o surgimento dos hotéis aos fazendeiros de café paulistas, pois estes não se utilizavam destes serviços, já que eram donos de residências em várias partes do Estado. Estas casas eram utilizadas para ocasiões especiais, como nascimento de filhos e datas comemorativas; mais tarde é que passou a ser local de residência permanente para poder acompanhar os negócios urbanos.

Mas então, quem se utilizava dos meios de hospedagem paulistanos?

Conforme Pires (1991), citando uma passagem do Almanaque Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de São Paulo, do ano de 1858, este autor afirma, a partir dos dados contidos nesta publicação oficial, que eram apenas viajantes, tanto nacionais e estrangeiros, que não possuíam contatos mais íntimos ou formais na cidade, que se hospedavam em hotéis. Nesta publicação, Pires (1991, p.38) destaca uma passagem que continha uma propaganda do maior hotel da cidade.

“Hotel des Voyageurs”

Casa de Sotéa – Próximo à Academia

Pedro Imbert, tem a honra de participar ao responsável público, e em particular a seus amigos, que estabeleceu em a cidade de S. Paulo, um hotel denominado – Hotel des Voyageurs – onde os srs. Viajantes, tanto nacionais como estrangeiros, encontrarão sempre todo o bom acolhimento, e a mais agradável hospedagem.

O local deste novo hotel, é sem dúvida, um dos mais agradáveis, não só pela excelente vista que oferece a “sotéa”, mas ainda pela salubridade do lugar além de ficar no centro da cidade.

Ninguém contestará que uma das primeiras necessidades em os estabelecimentos desta ordem, é uma bem dirigida e asseada cozinha, e neste sentido, o proprietário se ufana de haver feito a melhor aquisição a desejar, pois tem incumbido a direção da mesma um hábil e “provector” chefe, que outr’ora já ocupou este lugar, em algumas das principais casas de aristocracia européia. O proprietário, não tem poupado esforços e despesas a fim de tomar o seu estabelecimento digno da concorrência dos srs. Viajantes, oferecendo-lhe a maior soma de comodidades, com o menor dispêndio possível.

Só se hospedavam em hotéis forasteiros e viajantes não suficientemente importantes a ponto de serem recebidos nas residências da elite local. Conforme a passagem citada, a presença da influência dos costumes franceses era notória, desde o nome do

estabelecimento até o modo como a cozinha e a boa mesa eram encaradas. Isto é fruto da grande visibilidade da cultura francesa na época, em todo o mundo. Inclusive no Rio de Janeiro, o modo de vida da elite local era baseado no francês.

No início do século XX, os hotéis que funcionavam na cidade eram utilizados para festas, bailes, banquetes e recitais, devido à infra-estrutura que já ofereciam. A categoria dos serviços de alimentação era superior aos de hospedagem, em razão dos *chefs* de cozinha estrangeiros que comandavam as instalações. Esse tipo de uso dos hotéis foi instaurado e difundido em São Paulo, a partir do elegante Grande Hotel, de 1878.

Os vinte últimos anos do século XIX e as primeiras duas décadas do século XX foram substanciais para a transformação urbana que aconteceu na cidade de São Paulo. A economia cafeeira se expandiu ainda mais pelo interior do Estado e os lucros advindos das exportações acabaram se concentrando na capital, pois os grandes fazendeiros aí aplicavam seus dividendos, seja em residências nobres, casas comerciais ou instalações industriais.

O processo de industrialização é um fator importante que explica parte do desenvolvimento urbano e econômico da cidade de São Paulo, durante estes quarenta anos.

Os lucros decorrentes da atividade cafeeira propiciaram aos empresários do setor agrícola diversificar seus investimentos em novos setores que estavam despontando enquanto novidades na Europa e nos Estados Unidos. Foi assim que no Brasil foram tomadas as primeiras iniciativas de se implantarem indústrias de bens de consumo, conforme apontam Pintaudi e Carlos (1995).

A chegada de cada vez maior número de imigrantes; a abolição da escravatura e a conseqüente formação de um mercado interno; a expansão das ferrovias por todo o território nacional, interligando-o, e o crescimento urbano e populacional são fatores que deram condições para se formar um parque industrial incipiente. A introdução das técnicas de produção importadas da Europa, bem como das máquinas, possibilitou o início de funcionamento das primeiras unidades fabris dos setores têxteis, bebidas, metalurgia e alimentos.

São Paulo, neste contexto, foi se beneficiando por concentrar grande número de imigrantes que já traziam a experiência de trabalho nas fábricas e por conter condições materiais e econômicas de desenvolver a atividade industrial, sobretudo por abrigar boa rede de transportes e grande número de empresários locais, com espírito empreendedor, e que aplicaram aí seus capitais.

Foram nesses quarenta anos que a cidade começou a mudar de contornos, deixando de ser uma pequena cidade com menos de 50 mil habitantes e alcançando mais de 550 mil, no final da década de 1920. Ao mesmo tempo, a estrutura urbana da cidade se modificou

para abrigar as novas funções urbanas. Assim, novos bairros de usos diferenciados surgiram e o centro se ampliou e se desdobrou para além da várzea do Tamandateí.

Do ponto de vista da formação do chamado Centro Velho da capital, vinculado à Praça da Sé e às ruas do Triângulo, foi neste período que algumas modificações estruturais foram realizadas para permitir que as atividades tipicamente centrais se expandissem, fruto do crescimento econômico e do adensamento populacional em processo. A transferência de algumas atividades comerciais, como as lojas mais elegantes, alguns empórios, serviços específicos para as classes de renda mais alta, transpuseram o viaduto do Chá, alcançando a rua 21 de Abril, (PINTAUDI, 1989), corroborando para o comércio mais elegante se concentrar entre o Teatro Municipal (1906) e a Praça da República. Esta situação estava mais próxima dos novos bairros residenciais das elites cafejeiras e industriais, nos arredores dos Campos Elísios e Higienópolis.

As camadas mais populares foram se concentrando nas proximidades das várzeas do Tamandateí e das Estações Ferroviárias, contribuindo para a formação dos núcleos do Brás, Bom Retiro, Cambuci, Pari, Móoca, Lapa e Belém. Estes bairros também tiveram forte influência das populações imigrantes – italianos, sírios, libaneses, japoneses, espanhóis, portugueses – que se mudaram para São Paulo ao longo dos primeiros anos do século XX. Nestes bairros eram facilmente encontradas casas coletivas, pensões, vilas e sobrados de aluguel. Nestes bairros, entremeavam-se junto às residências, armazéns, lojas, oficinas e fábricas. Conforme afirma Rolnik (2000, p.17), “esse momento correspondeu também ao primeiro surto de “urbanidade” na cidade, quando se implantaram os serviços de água encanada, o transporte por bondes elétricos, a iluminação pública e a pavimentação de vias”.

Ao mesmo tempo tem-se, a partir de 1891, a abertura da Avenida Paulista na região do Planalto, ou seja, no interflúvio das bacias do Tietê e do Pinheiros, a qual passou, gradativamente, a abrigar residências elegantes dos paulistanos, estando localizada, ainda, muito longe do centro de negócios em efervescência da época – ruas do triângulo.

Conforme Langenbuch (1971), na década de 1920, as bases da sociedade urbano-industrial já se encontravam consolidadas em São Paulo, e deste modo a cidade foi se transformando e apresentando as condições para seus caminhos futuros. A trajetória de expansão das atividades econômicas foi se concentrando na cidade e não parou mais de se expandir. Na verdade, só se intensificou, possibilitando o rápido e desordenado crescimento urbano vivido pela metrópole a partir deste momento.

O setor hoteleiro, frente a este período de rápida expansão urbana, crescimento econômico e populacional, conforme o quadro 2 também se aproveitou, se especializando e se expandindo. As técnicas de construção baseadas no uso do concreto armado permitiram aos edifícios a aplicação de projetos mais bem acabados e diferentes do padrão de construção até então existente.

Iniciou-se neste período e foi até meados da década de 1950 a consolidação de um importante parque hoteleiro na cidade, localizado na região central de São Paulo, no que hoje são os distritos da Sé e da República, mas também nas proximidades das estações ferroviárias da Zona Oeste (Lapa) e no Bom Retiro, Luz e Brás que foram recebendo unidades fabris e grandes conjuntos habitacionais populares e vilas operárias, aonde residiam, sobretudo, os trabalhadores destas fábricas, conforme a figura 20.

Figura 20: Cartão Postal da região industrial do Brás em 1915: as chaminés dividem espaço com as residências.



Fonte: GERODETTI E CORNEJO (2001)

Quadro 2: População Total de São Paulo entre 1872 e 1920.

1872	1890	1900	1920
31.385	64.934	239.820	579.033

Fonte: SANTOS, M. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993, 157p

Os lucros advindos da economia cafeeira e industrial, a partir da década de 1920, apesar da crise que se iniciou na década seguinte, permitiram a São Paulo produzir seus próprios alicerces de desenvolvimento urbano e social. Até o final da década de 1950, a cidade cresceu de forma tão intensa no que tange à sua mancha urbana, com o adensamento populacional, que foi utilizada como exemplo de como a atividade industrial impulsiona o desenvolvimento urbano, em diversas pesquisas acadêmicas, em diferentes ramos do conhecimento.

Conforme Araújo (1992), no período que vai até o final da década de 1950, São Paulo se consolidou como o centro industrial e econômico do país. O governo central, após a Revolução de 1930, organizou seus esforços para o desenvolvimento econômico de São Paulo, permitindo reforçar seu papel de centro aglutinador e pólo industrial brasileiro. A diversificação e ampliação do setor industrial na cidade e em sua região metropolitana, já em formação e expansão para as diversas direções, fez com que os índices de concentração industrial em São Paulo alcançassem mais de 23% de todo o valor adicionado da indústria no contexto brasileiro, durante a década de 1950.

A tese de doutorado de Langenbuch (1971) demonstrou como estava estruturada a metrópole paulista a partir do surto industrial acontecido durante todo o século XX e a formação dos bairros e núcleos periféricos para além do centro tradicional e das áreas de concentração das indústrias ao seu redor. A expansão industrial e o rápido crescimento demográfico revelaram a constituição de uma série de novas áreas de centralidade, concentrando atividades comerciais e serviços em bairros distantes do centro tradicional, vinculado à região da Praça da Sé e ruas do Triângulo, inicialmente, e à Praça da República, posteriormente.

Conforme Spósito (1991, p. 10), a expansão das atividades industriais e o crescimento urbano permitiram um crescimento e diversificação das atividades produtivas urbanas.

A expansão do centro foi acompanhada da emergência de subcentros, face ao seu crescimento territorial e à consequente impossibilidade de permanência de um único centro cumprindo o papel comercial e de serviços, por causa do aumento das distâncias ao centro principal e da ineficiência do sistema viário e de transporte coletivo, dificultando o acesso a ele. Tais subcentros podem ser caracterizados como áreas em que se alocam as mesmas atividades do centro principal com diversidade comercial e de serviços, mas em escala menor, e com menor incidência de atividades especializadas.

A figura 21 nos auxilia a verificar como se deu a expansão da mancha urbana paulistana. Através dela, pode-se verificar que em 1881 a cidade possuía uma área urbana restrita às várzeas dos principais rios que a cruzam. Até 1914, a área central ganha volume, expandindo-se. Até o início da década de 1950, a cidade de São Paulo, já havia extrapolado as margens nortes e oeste dos rios Tietê e Pinheiros e apresentava-se em processo de conurbação com os municípios da região do ABC, ao Sul, alcançando a direção leste e entre as barragens, como opções de crescimento. A partir de então, a macrocefalia se instalou e, da década de 1960 até hoje, São Paulo viu sua mancha urbana crescer em todas as direções, mas sobretudo Leste, Sul e Oeste, ao longo das Rodovias que passaram a estruturar seu espaço, conurbando-a a pelo menos 30 outros municípios pertencentes à sua região metropolitana, instituída no início dos anos 1970. Em cinquenta anos a metrópole atingiu mais 1.000 km² de área urbana total.

Foi durante os cinquenta primeiros anos do século XX que São Paulo se transformou em uma metrópole, na maior cidade do Brasil, a de maior importância para a produção industrial. Cada vez maiores, a partir dos impulsos do planejamento estatal, os investimentos diretos na cidade, na sua região metropolitana e no seu entorno, foram se aportando e interferindo na produção do seu espaço, possibilitando à cidade crescer e adensar-se, ocasionando o surgimento de diversos subcentros e estabelecendo a constituição de uma cidade fragmentada, dividida em bairros especializados, cortada por ruas e avenidas que se ampliavam cada vez mais, para dar lugar aos automóveis.

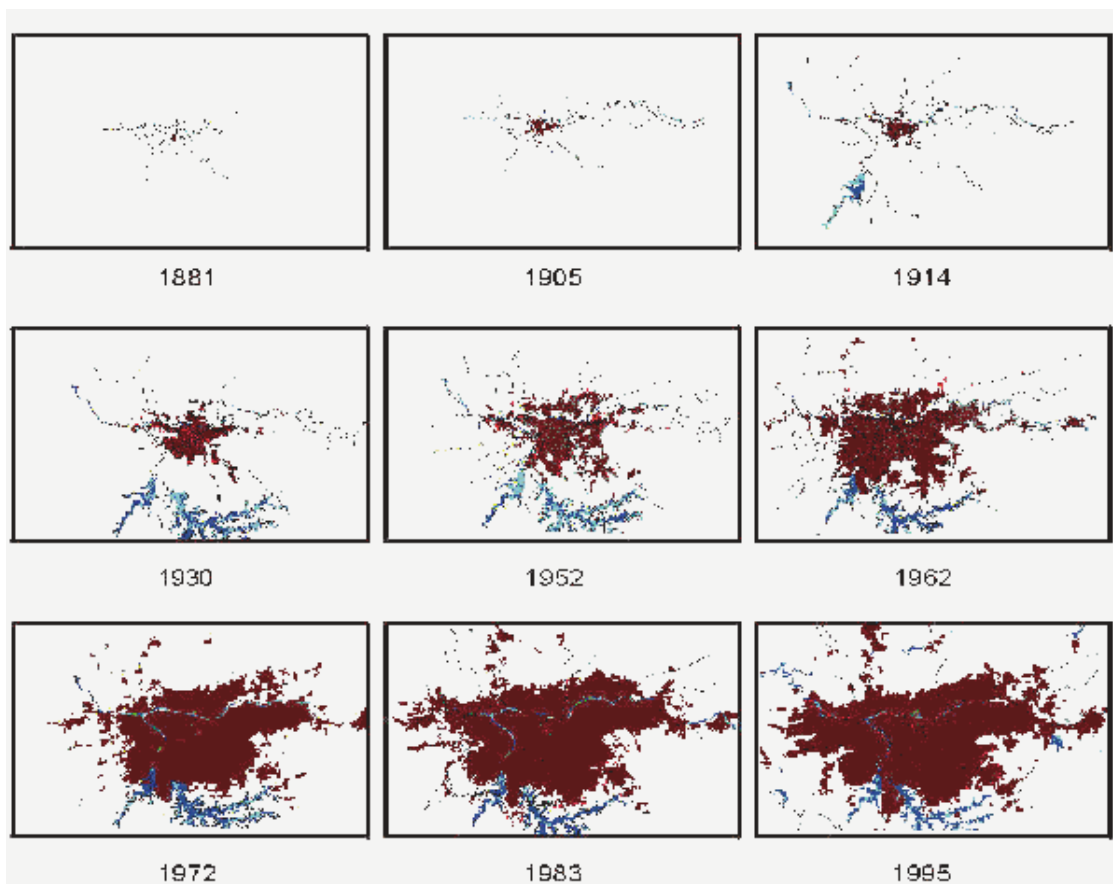
Até o final da década de 1950, já com mais de 2,5 milhões de habitantes, a área central da cidade concentrava o maior número de hotéis em funcionamento, apesar de que em outras partes já se podiam encontrar hotéis pequenos. Entre 1920 e 1940, com a construção dos arranha-céus e a consagração da região nas proximidades do Teatro Municipal e da Avenida São João, como local de encontro da elite, vários foram os edifícios hoteleiros de destaque no cenário paulistano.

O Hotel Terminus se destacava como sendo um dos maiores, pois continha 200 quartos e se localizava nas proximidades da Estação Júlio Prestes, na Avenida Prestes Maia, onde hoje é o prédio da Receita Federal. A denominação deste hotel era muito usual nas cidades européias e norte-americanas, pois indicava que o estabelecimento estava localizado ao redor da principal estação da cidade.

Outro importante hotel foi o Esplanada, inaugurado em 1924 ao lado do Teatro Municipal. Foi considerado o hotel mais elegante e melhor da cidade, até final da década de 1950, e era utilizado como ponto de encontro da elite paulistana. Em suas dependências, várias foram as reuniões e encontros para discutir os negócios industriais, as viagens internacionais e a vida cultural. Era o equivalente paulistano ao Copacabana Palace e ao Hotel Glória, no Rio de Janeiro, ainda que muito inferior à grandiosidade e fama destes,

naquela época. Atualmente, o edifício é de propriedade da empresa Votorantim e não tem seu uso para fins de hospedagem.

Figura 21: Expansão da mancha urbana paulistana entre 1881 e 1995.



Fonte: Infurb – acessado em www.ub.es/geocrit/-xcol/213/image001.jpg

O Hotel Central, localizado em um prédio de autoria de Ramos de Azevedo, construído em 1918, na Avenida São João, é um marco para a hotelaria paulistana, pois foi o primeiro a funcionar em um edifício de 4 pavimentos. A partir de então é que começaram a construir hotéis em prédios maiores e mais altos, unindo as técnicas do concreto e do elevador.

No contexto brasileiro, no período entre 1920 e 1950, a hotelaria se diversificou, se consolidou como negócio e ampliou suas atividades para além da prática de hospedar viajantes a negócios. Assim, houve a fundação da Associação Brasileira da Indústria Hoteleira - ABIH - em 1936, refletindo a importância que estes estabelecimentos haviam conquistado na economia brasileira. Com a fundação da Associação Brasileira das Agências de Viagens – ABAV – em 1953, a partir do incremento das viagens aéreas, propiciadas pelas melhorias no transporte aéreo e no aumento das operações de vôos a partir da

empresa brasileira Varig, e também das estrangeiras como a *Air France*, em operação no país havia alguns anos, todo o setor de viagens se uniu, se solidificou e criou condições legais e políticas para se expandir e se adaptar às transformações que viriam a acontecer dali por diante.

Figura 22: Cartão postal de 1931 do conjunto arquitetônico do Vale do Anhangabaú com a visão do Teatro Municipal e ao fundo o prédio do Hotel Esplanada.



Fonte: GERODETTI E CORNEJO (2001)

Vale destacar o ano de 1955, quando foi criada a comissão assessora para assuntos voltados para o turismo e para a hotelaria dentro da Confederação Nacional do Comércio, o que contribuiu para organizar melhor o setor e ganhar visibilidade política, já que era evidente a geração de dividendos que a cadeia produtiva do turismo gerava na economia brasileira.

Foi um momento de efervescência para as atividades de turismo de lazer, sobretudo a frequência às cidades litorâneas e de águas termais e o crescimento de cassinos como lugares de concentração de pessoas para jogar e fazer negócios por vezes até escusos.

Foi desta maneira que surgiram grandes projetos hoteleiros em diversas cidades litorâneas do país, bem como em cidades localizadas em regiões termais e de montanha,

como em Poços de Caldas, Araxá, Campos do Jordão, Atibaia, Águas de São Pedro, Petrópolis etc. O mesmo pode-se dizer de Santos e Guarujá, no litoral paulista, com os hotéis Parque Balneário, Atlântico e Grande Hotel.

O último grande marco da hotelaria paulistana até a década de 1950 foi o Othon Palace Hotel, inaugurado em 1954 e que serviu de referência arquitetônica para as comemorações dos 400 anos da cidade. Localizado na Rua Libero Badaró, em frente ao Viaduto do Chá e ao lado do edifício Conde de Matarazzo, formava com o Vale do Anhangabaú e os edifícios do Teatro Municipal, Hotel Esplanada e a sede da empresa de energia elétrica Light, um dos conjuntos arquitetônicos mais belos da cidade. Com 224 quartos, distribuídos por 26 andares, era o maior e mais luxuoso hotel da cidade. Quando o Presidente Juscelino Kubitschek vinha a São Paulo, era ali que se hospedava. Até 1971, quando aportou no país a primeira cadeia hoteleira internacional, o Othon Palace Hotel permaneceu como referência de luxo na hotelaria paulistana.

A análise por nós realizada até aqui revela que a hotelaria, durante os primeiros cinquenta anos do século XX, se transformou juntamente com a cidade, acompanhando as transformações na economia brasileira.

Em São Paulo, do mesmo modo que a cidade sofreu rápidas e profundas transformações em relação ao seu crescimento urbano, diversas também foram as mudanças no seu perfil econômico. De cidade agrária, transformou-se em cidade industrial em menos de 25 anos. Os serviços até então estabelecidos também se renovaram e hoje apresentam novas condições para permanecerem no espaço.

A forma hotel, neste contexto, se aprimorou de acordo com as modificações nos conteúdos sociais, culturais e econômicos que foram acontecendo a partir das conseqüências do processo de reprodução do sistema capitalista. Se no final do século XIX, ainda não era possível encontrar mais do que cinco hotéis que oferecessem serviços de qualidade para hóspedes da elite, vinte anos depois, estes já estavam funcionando inclusive em prédios próprios, altos e com uma centena de quartos. O próprio padrão de situação também se modificou e acompanhou as principais modificações intra-urbanas.

Até meados da década de 1910, a principal área da cidade estava vinculada às ruas do Triângulo, onde se concentravam os principais serviços e lojas da cidade. Com o ganho de prestígio alcançado pela região das proximidades da Praça da República, a partir dos loteamentos residenciais realizados do outro lado do Anhangabaú e da vida cultural efervescente que acontecia nas redondezas do Teatro Municipal, a o centro se expandiu, englobando as ruas do Triângulo Histórico em direção ao Viaduto do Chá e rua 21 de Abril, alcançando a Avenida São João e Ipiranga, formando o que hoje é considerado o Centro Tradicional da cidade, formado por estas duas regiões e onde se encontram os principais remanescentes da história cafeeira e imigrante da cidade.

Ao mesmo tempo em que a região central se solidificava como referência para a cidade, suas demais partes passavam a se articular através de um complexo sistema de avenidas que hoje circundam o centro – Plano de Avenidas proposto pelo Prefeito Prestes Maia – aliado às linhas férreas que cruzam a cidade no sentido leste-oeste. As áreas industriais se estruturaram nas proximidades das Estações e nos terrenos de várzea do Tamanduateí, Pinheiros e Tietê. Neste período, que se iniciou na década de 1940, começou a haver a substituição do modelo de transporte baseado nos trilhos para o rodoviário, o qual se estabeleceu a partir de meados da década de 1950, com a chegada das primeiras montadoras de veículos estrangeiros ao país.

No que tange aos bairros residenciais, foi ao longo dos cinquenta primeiros anos do século XX que apareceram as condições para a fragmentação do espaço urbano paulistano. O conjunto dos bairros elegantes seguiu na direção apresentada pelos loteamentos de Higienópolis, Campos Elísios e pela abertura da Avenida Paulista no final do século XIX, ou seja, na direção Sul – Sudoeste da cidade. Com o trabalho da *Cia. City*, realizando os loteamentos na região que passou a ficar conhecida como o bairro dos Jardins, nas proximidades da Avenida Paulista, estava preparada a região onde as elites residiriam. Para os demais, ou seja, as classes operárias, os núcleos residenciais foram se aglutinando ao longo dos complexos industriais que foram se formando nas proximidades das vias férreas, como os bairros da Móoca, Lapa, Bom Retiro, Brás, Belém, Barra Funda. Além disso, outros locais da cidade, como Santo Amaro, Penha, Santana, Freguesia do Ó e Pinheiros foram ganhando adensamento populacional e unidades de trabalho e, gradativamente, foram sendo incorporados à mancha urbana paulistana.

Com a mudança política ocorrida no Brasil, a partir do início dos governos militares, na década de 1960, houve modificações na gestão administrativa no que tange aos assuntos vinculados à industrialização e à urbanização. A cidade de São Paulo ganhou destaque nas discussões sobre a temática do desenvolvimento econômico brasileiro, de modo a expandir para as demais áreas do território nacional as unidades de produção industrial.

Em 1970, os municípios que conformavam a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) eram responsáveis por 43,4% do valor da transformação industrial (VTI) brasileira. Somando-se o valor correspondente aos municípios do interior do Estado, alcançava 58,1% do VTI nacional, segundo Negri (1996). Esta imensa concentração da produção industrial em uma pequena fração do território nacional foi objeto de ações de planejamento governamental, e assim, o Estado de São Paulo, e mais precisamente a Região Metropolitana e a Cidade de São Paulo, sofreram as conseqüências desta política nacional.

Ao longo das décadas de 1960 e 1970, começou a estruturação de uma grande área ao redor de São Paulo, que passaria a funcionar em conjunto com a cidade de São Paulo,

formando um grande núcleo regional-urbano (LENCIONE, 1997). Foi a partir do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) que, efetivamente, ocorreu o que ficou convencionado na literatura geográfica como o processo de desconcentração da industrialização paulista (PINTAUDI e CARLOS, 1995).

Conforme Negri (1996), o II PND instituiu uma política econômica explícita de desconcentração industrial, no sentido de relativizar a importância da participação de São Paulo em relação ao restante do país. Assim, foram sendo planejados, incentivados e construídos pólos industriais em outros estados, sobretudo nos arredores das capitais e importantes municípios do interior. Em 1990, o VTI da Região Metropolitana de São Paulo passou a representar apenas 26,2% do total nacional, ou seja, a política federal de desconcentração alcançou seus resultados esperados.

No entanto, presenciou-se um rápido ganho de importância na produção industrial no interior do Estado de São Paulo. Ou seja, as indústrias saíram da RMSP, mas se implantaram em suas proximidades, aproveitando-se da fácil e rápida circulação até a capital, por meio das rodovias que foram construídas a partir do final da década de 1940, com o intuito de estimular um modelo de transportes baseado nos veículos automotores (caminhões, ônibus e carros de passeio). Conforme Azzoni (1989), a desconcentração industrial aconteceu em direção a uma região de aproximadamente 150 km a partir de São Paulo, e que oferecia boas condições para implantar unidades fabris⁴⁸, ou seja, rentabilidade e produtividade maiores e custos de mão-de-obra, aluguéis e sindicalização menores. Além do mais, os problemas da aglomeração paulistana já estavam causando prejuízos para a distribuição da produção, o que incentivava essa mudança. Assim, conforme Negri (1996), podem-se destacar dois fatores que favoreceram essa transferência das unidades fabris, a partir da cidade de São Paulo, para outras regiões do país. Um primeiro fator foi a existência de uma rede urbana consolidada e de transportes eficientes (rodoviário), que permitiam rápida conexão entre a unidade produtiva e a sede empresarial em funcionamento na capital. O segundo fator está relacionado aos incentivos fiscais e territoriais dados pelos municípios para sediar as unidades produtivas, já que a instalação de um fábrica significa geração de empregos em um primeiro momento, o que funciona como emblema político visível para as campanhas eleitorais.

Esta breve apresentação sobre o processo de desconcentração industrial na RMSP, em direção ao interior do Estado, serve para enunciar as rápidas e profundas transformações que passaram a ocorrer no plano intra-urbano da cidade de São Paulo.

⁴⁸ No plano do comércio e dos serviços, esse movimento também é comprovado com a abertura dos primeiros *Shopping Centers* nas cidades do interior de São Paulo ainda na década de 1970, conforme afirma Pintaudi (1989) em sua tese de doutoramento, como também os Hipermercados e Supermercados, no mesmo momento, estudados por Pintaudi (1981) e Silva (2003).

A partir da década de 1970, os problemas do adensamento já eram visíveis e as modificações no processo de reprodução do sistema capitalista já alcançavam a forma como a cidade estava estruturada.

Com a queda do padrão fordista de produção e o ganho de importância dos sistemas flexíveis de produção⁴⁹, a materialização do capital foi sendo modificada e o processo de reprodução do espaço urbano foi tomando novos contornos.

Este momento de mudanças no padrão de produção, ou melhor, a transferência da hegemonia do capital industrial para o capital financeiro trouxe novos conteúdos econômicos para a cidade, que passou a abrigar, cada vez mais, as sedes empresariais em detrimento das plantas e unidades fabris-industriais. A gestão empresarial ficou concentrada em São Paulo, o que revela a centralização de poder decisório na metrópole.

Esta mudança no perfil econômico da cidade vai se expressar na sua estruturação intra-urbana. A centralidade em relação à concentração das atividades dos negócios empresariais vai se modificar. A área central começa a perder força frente à região da Avenida Paulista, que se expande, em relação ao comércio, para além da vertente do Rio Pinheiros, alcançando a planície dos Jardins até a Avenida Faria Lima, direcionada pela Rua Augusta, Rua Colômbia e Avenida Europa. Na Paulista, com a implantação das sedes de bancos, instituições financeiras, órgãos representativos de classe, como a sede da Fiesp, e escritórios internacionais de empresas com filiais no Brasil, esta área da cidade consolida-se como o novo centro de negócios da capital, a partir de meados da década de 1970.

Durante pelo menos vinte anos, as principais atividades de gestão da economia paulista e também brasileira vão se concentrar, preponderantemente, na região da Avenida Paulista, configurando-se como um importante centro de negócios em escala mundial.

A década de 1970 traz para São Paulo, no plano do comércio e dos serviços, a entrada de grandes empresas estrangeiras. Em relação à atividade comercial, 1975 marcou o início das operações da empresa francesa de supermercados Carrefour, que auxiliou na transformação geral do modo de consumir gêneros alimentícios no país e na situação das grandes superfícies comerciais nas cidades, contribuindo para a expansão da constituição de novas áreas de centralidade em São Paulo, sobretudo ao longo das grandes avenidas e vias de circulação rápidas e expressas.

Em 1971 aconteceu o grande marco da hotelaria nacional, que foi o início das operações do hotel Hilton em São Paulo. A rede de hotéis Hilton, que atualmente é a segunda maior do mundo em faturamento, abriu seu primeiro hotel na cidade de São Paulo, na avenida Ipiranga, em frente ao edifício Itália, referência importante para a atividade

⁴⁹ Sobre a reestruturação do capitalismo nos últimos trinta anos e a conseqüente reestruturação do espaço urbano, falaremos com mais atenção no capítulo 3, destacando o processo de expansão de novos setores econômicos e novas atividades produtivas no que tange à reprodução do espaço urbano.

comercial e industrial da época. Localizado na região central da cidade, o Hilton veio a oferecer hospedagem com padrão luxuoso aos visitantes de São Paulo.

Até este momento, o centro da cidade, ou seja, o entorno dos distritos da Sé e da República ainda era considerado a área que mais concentrava escritórios e sedes empresariais da cidade. Apesar de que é na década de 1970 que o centro começa a perder importância econômica devido ao ganho na concentração de sedes de bancos e instituições financeiras nas proximidades e ao longo da Avenida Paulista.

No entanto, o Hilton instalou-se na Avenida Ipiranga, região de grande circulação de pessoas e facilmente conectada à Avenida Paulista por meio da Avenida da Consolação, Av. São Luís e Rua Augusta, todas localizadas no entorno do Hotel. Próximo ao Hilton, no início da Rua Augusta, mais precisamente nas Ruas Vieira de Carvalho e Frei Caneca, outros hotéis de grande porte começaram a funcionar ou expandiram seus serviços, caso dos hotéis Ca'd'oro, Braston, Jaraguá e Bourbon, todos considerados de alto padrão para a época e que disputavam os hóspedes que vinham a São Paulo para fazer negócios, a trabalho. Nesta direção, houve a formação de um núcleo de meios de hospedagem na área central, com hotéis oferecendo serviços de luxo e padrão superior. Em 1976, outra importante rede hoteleira internacional aportou em São Paulo, a Ceasar Park. Localizado na Rua Augusta, mas já um pouco mais distante da região central, ainda que a meio caminho da Avenida Paulista, a situação deste hotel já começava a sinalizar modificações no padrão de funcionamento dos hotéis em direção ao topo da vertente.

Neste mesmo período, dois outros importantes hotéis foram inaugurados na cidade de São Paulo, mas em outras regiões, sinalizando algumas modificações no que tange à localização das atividades dos negócios empresariais na capital.

Em 1977, outra grande rede internacional do setor hoteleiro chegou a São Paulo. A francesa Accor inaugurou seu primeiro hotel, o Novotel Morumbi, em frente ao Centro Empresarial São Paulo, na Marginal do Rio Pinheiros, na região sul da capital. Com seis torres de escritórios, este centro empresarial oferecia para a rede hoteleira grande concentração de trabalhadores e viajantes de negócios nesta área, permitindo o funcionamento de um hotel de padrão superior com infra-estrutura especializada no acolhimento de homens de negócios.

Em 1979, o maior hotel de luxo de São Paulo até então construído passou a funcionar na cidade: o Maksoud Plaza. Localizado na Alameda Campinas, no entorno da Avenida Paulista, este hotel é considerado um marco da hotelaria nacional, pois foi obra de iniciativa nacional patrocinada por financiamentos federais, mas que levava o nome de uma família brasileira ao setor de hospedagem de luxo.

Ou seja, o início dos anos oitenta para a hotelaria sinalizava três áreas para investimento: Centro, nas proximidades da Rua Augusta e Avenida Ipiranga; Bela Vista e Jardins nas proximidades da Avenida Paulista; e Marginal Pinheiros (região sudoeste).

Como a região da Avenida Paulista manteria sua hegemonia em relação à centralidade dos negócios empresariais na cidade até fins da década de 1990, foi nessa região, principalmente, que os grandes hotéis de luxo passaram a se instalar e funcionar.

Deste modo, algumas unidades hoteleiras de padrão superior e luxo são bem representativas e vale citar novamente: Della Volpe (1985), Crowne Plaza (1986), Gran Meliá Mofarrej (1986), Best Western Regent Park (1990), L'Hotel (1994), Intercontinental (1996), Renaissance (1996), todos inaugurados na região dos Jardins ou da Bela Vista, entorno da Avenida Paulista, e que focam seus serviços na hospedagem dos clientes corporativos.

A partir destes dados apresentados, pode-se perceber a ligação estreita que há entre a hotelaria de alto padrão de São Paulo e a concentração das atividades de negócios empresariais. No entanto, vale ressaltar que, nesta região em destaque, não são apenas os hotéis que vão passar a existir, mas uma nova estrutura de formas comerciais também se concentrará nesta área, fruto do alto padrão de vida dos seus moradores, configurando-se não somente uma área de negócios com sedes empresariais e hotéis, mas um bairro, uma região intra-urbana, consolidada por serviços e comércio voltados para atender às classes de mais altos rendimentos, com lojas, *shopping centers*, restaurantes, centros de lazer, parques, museus etc.

O fim da hegemonia da região da Avenida Paulista como a principal área de concentração dos escritórios empresariais, sedes de bancos e instituições financeiras, conforme já apresentamos no capítulo 1, teve início com a incorporação de terrenos na Marginal do Rio Pinheiros, ao longo da Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, a partir, efetivamente, da década de 1990. Aliado a este fato, ocorreu a concretização da Operação Urbana Faria Lima, que abriu novas possibilidades de investimento em imóveis corporativos em uma nova região da cidade (CARLOS, 2001), menos densa e com mais disponibilidade de terrenos para construir edifícios, já elaborados com novos recursos tecnológicos e que não eram encontrados na região da Paulista. Os chamados edifícios inteligentes proliferaram, assim, nos novos bairros de negócios nos arredores da Av. Faria Lima, Juscelino Kubitschek e Berrini, englobando os bairros do Itaim-Bibi, Vila Olímpia, Vila Funchal.

Neste contexto, foi nesta região, também, que novos hotéis de luxo e padrão superior começaram a ser inaugurados, prontos para oferecer hospedagem aos trabalhadores e visitantes que queiram ficar nesta região da cidade.

Foi neste momento, também, que dois representantes da hotelaria paulistana da década de 1970 fecharam suas portas no centro tradicional, e abriram unidades nesta nova porção da cidade, distante, pelo menos, 10 km da Praça da Sé. Hilton e Ceasar Park, conforme já citamos, são dois exemplos da transferência dos investimentos internacionais do setor hoteleiro no contexto intra-urbano da metrópole. Junto a estes dois hotéis, as redes Hyatt (2004), Clarion (2004), Meliá (2004), Radisson (2004), Ceasar Business (2004), Pestana (2000), Marriot (2001), Golden Tulip (2001), Sonesta (2004), além de várias unidades Quality, Mercure, Mercure Apartaments, George V, Comfort, Tryp, Transamérica e Blue Tree abriram suas portas, conforme já apresentado no capítulo 1, nos bairros que conformam o chamado vetor sudoeste da metrópole paulista, reforçando a centralidade dos negócios empresariais contemporâneos presentes em São Paulo no início do século XXI.

Ao lado destes empreendimentos pertencentes a redes internacionais, três hotéis independentes merecem destaque, pois abriram suas portas entre 2003 e 2004, mesmo período dos hotéis da região da Faria Lima e Berrini. Entretanto, são três pequenos hotéis que, conforme já apresentamos no capítulo 1, são voltados para o cliente corporativo exclusivo e viajantes a lazer de alto poder aquisitivo, por praticarem valores de diárias mais altos do que a média da cidade. Os valores são justificados pela personalização dos serviços e por serem hotéis “boutiques”, caso do Emiliano e Fasano, nas proximidades da Rua Oscar Freire e do Unique, nas proximidades do Parque do Ibirapuera, duas regiões nobres da metrópole.

Isto posto, é válido dizer que a hotelaria paulistana, nos últimos quarenta anos, modificou-se substancialmente. Até 1970, não existia na cidade qualquer tipo de hotel de grande porte pertencente a empresas estrangeiras. Em 1971, com a chegada do Hilton, as modificações começaram a acontecer. Os anos setenta apresentaram uma modificação no plano da centralidade paulistana, introduzindo a região do entorno da Avenida Paulista como o principal centro de negócios da cidade, deixando o centro tradicional em segundo plano. Este fato impulsionou uma transferência das unidades hoteleiras para as proximidades desta nova região da cidade, conforme vimos.

Entretanto, a expansão da economia internacional e a tendência à concentração cada vez maior das atividades de gestão empresarial do setor financeiro em alguns pontos nodais do mundo, configurando uma rede de cidades globais, exigiram a constituição de uma nova área de negócios na cidade, adaptada e já construída com os atributos contemporâneos das necessidades econômicas e espaciais para a reprodução das condições atuais do sistema capitalista. Assim, um eixo foi construído na cidade (Paulista – Faria Lima – Berrini) para dar fluidez ao capital em circulação na metrópole.

No bojo desta nova configuração territorial da centralidade dos negócios empresariais dos setores financeiros, industriais e informacionais, a hotelaria acompanhou e

se apresenta adaptada a esta nova condição. Como as empresas do setor hoteleiro se configuram como redes de gestão de hotéis, há várias unidades hoteleiras nos mais diferentes bairros nas proximidades deste eixo comercial – empresarial, contribuindo para o reforço da centralidade nesta porção da metrópole.

Capítulo 3

**A (Re)produção do Espaço Urbano na
perspectiva da hotelaria de alto padrão
em São Paulo.**

1. Crise na Hotelaria Paulistana

No movimento de desenvolvimento da hotelaria da cidade de São Paulo vários são os fatores que interferiram para transformar seus padrões de localização, serviços e gestão administrativa.

No século XIX podemos afirmar que é com o incremento na circulação de bens, serviços, pessoas e capitais, impulsionados pela produção cafeeira, que permitiu o surgimento dos primeiros hotéis na cidade. O aumento no fluxo de viajantes que passavam por São Paulo devido ao início das atividades comerciais advindas da produção cafeeira no interior e seu conseqüente transporte até o Porto de Santos cruzando a cidade de São Paulo, favoreceram o aparecimento dos primeiros meios de hospedagem organizados na cidade.

Nas primeiras décadas do século XX com a abundância da produção cafeeira e seus dividendos, o crescente aumento da chegada de imigrantes estrangeiros para a cidade, o processo de embelezamento e modernização da área urbana paulistana, o espraiamento das linhas férreas e as novas técnicas e tecnologias empregadas na construção civil, levaram a um surto de desenvolvimento no padrão de construção e de localização dos hotéis. Estes passaram a funcionar como unidades de negócios independentes, tornando-se um setor econômico em consolidação e com representatividade política, além de contar com unidades próprias, ou seja, hotéis construídos em edifícios específicos para funcionar com este fim. Até a década de 1930, em São Paulo, a hotelaria se consolidou com diversas unidades de variados tamanhos e padrões de serviços presentes, basicamente, no centro na cidade e ao redor das estações ferroviárias, além de algumas pensões e hospedarias em bairros industriais ou estritamente residenciais. O hotel que marca esse período é o Grande Hotel Esplanada localizado ao lado do edifício do Teatro Municipal no Vale do Anhangabaú.

Com a expansão efetiva da industrialização na cidade de São Paulo e em sua Região Metropolitana entre 1930 e 1970, a hotelaria paulistana tomou outros contornos. As técnicas da construção civil se especializaram ao ponto que hotel virou sinônimo de edifício com pelo menos seis pavimentos, grande quantidade de janelas, esquadriais, portais, beiradas, sacadas, jardins e retoques especiais no trato do desenho arquitetônico no seu projeto de construção e decoração. O marco deste período em São Paulo foi o Othon Palace Hotel construído na década de 1950, localizado no Viaduto do Chá, ao lado da sede das empresas Matarazzo. Este hotel revolucionou os padrões de construção até então estabelecidos por ter muitos artigos, móveis e serviços de luxo a disposição de seus hóspedes. Este período de quarenta anos correspondeu à consolidação da cidade de São Paulo como capital industrial do país e motor da economia nacional. Como centro

econômico nacional, a cidade desempenhou um papel aglutinador no fluxo de pessoas e bens para seus limites, necessitando expandir seu parque hoteleiro para além dos tradicionais meios de hospedagens localizados na área central em torno dos distritos da Sé e da República.

Ainda que o principal hotel da cidade neste período esteja na região do seu centro histórico, outras já surgiam como detentoras de importante número de unidades habitacionais hoteleiras, caso das Ruas Augusta, da Moóca, de Pinheiros, Duque de Caxias, da Consolação e Avenida Tiradentes, ampliando o raio de opções para os visitantes. Este fato é explicado pelo início da saturação de terrenos incorporáveis para o negócio hoteleiro na região do centro histórico, aliado ao alto preço dos aluguéis e alguns problemas de trânsito que passaram a ser foco das políticas públicas como podem ser evidenciados pelo grande projeto de reestruturação do transporte na região central de São Paulo, conforme o Plano de Avenidas de Prestes Maia da década de 1940.

Assim, ao final da década de 1960, a tendência da expansão dos negócios em São Paulo se consolidou, surgindo a vertente do Rio Tietê em direção ao espigão da Avenida Paulista no interflúvio com o Rio Pinheiros como área primaz para os investimentos em hotéis na cidade de São Paulo.

O período seguinte envolve as décadas de 1970 e 1980, quando aconteceu a transferência do centro principal de negócios da cidade⁵⁰. A região do centro histórico (distritos Sé e República) perdeu lugar como referência para as sedes empresariais e negócios privados, para a região da Avenida Paulista. Ainda que o centro histórico ganhasse fluidez ao se inaugurarem as primeiras estações da rede metroviária, o que permaneceu no centro foram os serviços públicos e o comércio popular, migrando, através do eixo formado pelas Avenidas Angélica, Rua Augusta e da Consolação, o comércio das elites, os escritórios e os serviços mais especializados, concentrando-se nos bairros da Bela Vista, Cerqueira César e Jardins. É importante citar neste período a inauguração do *Shopping Center* Iguatemi em 1966 no bairro de Pinheiros nas várzeas do rio de mesmo nome. Seus efeitos espaciais contidos na expressão da centralidade urbana, começaram a ser vistos ao longo de toda a década de 1970, quando a vertente sudoeste da Rua Augusta e sua continuação através da Rua Colômbia e Avenida Europa, além das Alamedas perpendiculares como a Lorena e a Rua Oscar Freire, começaram a receber lojas elegantes para as elites que residiam nas proximidades, consolidando a estrutura do comércio de luxo de São Paulo. Ao mesmo tempo, a inauguração do MASP na década de 1950, trouxe nova circulação de pessoas para a Avenida Paulista que passou a receber, além de visitantes a

⁵⁰ O subcapítulo “O movimento da centralidade em São Paulo” apresentado no capítulo 1, traz uma discussão sobre essas transformações na centralidade da cidade.

trabalho, outros que passaram a buscar a Avenida por motivos de lazer e cultura, em busca da arte em exposição no museu.

Neste período, temos que considerar três grandes marcos da hotelaria paulistana: o primeiro é o Hilton Ipiranga, inaugurado em 1971, o segundo é o Ceasar Park localizado na Rua Augusta e inaugurado em 1976 e o terceiro é o Maksoud Plaza, localizado na Alameda Campinas, fundado em 1979.

Deve se analisar a inauguração desses três hotéis pelo ponto de vista do tempo e local de abertura. Em oito anos, o caminho de localização dos hotéis de luxo seguiu, ou melhor, subiu, em direção ao espigão da Avenida Paulista. Ainda em 1971, o Hilton, primeiro hotel de rede internacional a funcionar no Brasil, o que mostra a importância mundial da cidade, abriu sua unidade na área central (Avenida Ipiranga esquina com Avenida São Luís e Rua da Consolação), região que unida aos hotéis da Rua Avanhandava, Vieira de Carvalho e Frei Caneca formavam o principal eixo hoteleiro de São Paulo. É aí também que funcionavam o Bourbon São Paulo, o Hotel Jaraguá e o Hotel Ca'd'oro, importantes referenciais de hospedagem de alto padrão para a cidade. Como era facilmente alcançado por importantes vias de circulação rápida, este hotel tornou-se ótima opção de luxo para os viajantes. Em 1976, o Ceasar Park abriu sua unidade de luxo já bem próxima à Avenida Paulista, lugar de concentração dos viajantes a negócios e visitantes que buscavam hospedagem de luxo. Com a inauguração do Maksoud Plaza em 1979 com toda a infraestrutura que este hotel passou a oferecer, além do projeto arquitetônico do prédio, a Avenida Paulista tornou-se o lugar de concentração da hotelaria de alto padrão da metrópole. Ou seja, a região da Avenida Paulista deixou de ser concorrente com a área central para hospedagem de luxo, pois passou a ser a única opção.

As décadas de 1970 e 1980 apesar de contar com resultados econômicos discrepantes em relação ao crescimento e expansão da economia brasileira, transformaram o perfil da hotelaria paulistana, pois introduziu no mercado local, as redes internacionais⁵¹. Ou seja, não foi apenas no plano do comércio ou da indústria que se intensificou a entrada de empresas estrangeiras ao país. Nos serviços, caso da hotelaria, isso também aconteceu e de maneira rápida como nos outros setores, revelando o rápido processo de internacionalização acontecido na economia brasileira.

Os altos índices de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro durante toda a década de 1970⁵² abriram possibilidades para as empresas estrangeiras e mesmo as nacionais, de ampliarem seus investimentos para outras áreas. Assim, alguns empresários

⁵¹ A rede francesa Accor, as norte-americanas Sheraton, Intercontinental, Carson e outras, também abriram unidades em São Paulo e pelo Brasil nestas décadas.

⁵² Este período é reconhecido na história econômica recente brasileira, como o “Milagre brasileiro”, que aconteceu durante a administração dos militares.

do setor industrial viram na cadeia hoteleira uma chance para ampliar seus negócios, caso da família Maksoud.

No entanto, os dez anos seguintes, foram de grande retração na economia brasileira em relação ao crescimento do PIB, ainda que alguns setores continuassem crescendo bastante e rapidamente, caso do comércio. Por exemplo, os supermercados e hipermercados mesmo com a recessão da década de 1980 encontraram lugar e meios para se expandirem.⁵³ O setor hoteleiro foi um dos mais atingidos pela recessão, o qual não cresceu em um número significativo de unidades como nos anos anteriores. Em São Paulo, somente o Crowne Plaza (1986), Sheraton Mofarrej (1986) e Transamérica (1986) abriram suas portas na rua Frei Caneca, Alameda Santos e Ponte Transamérica, respectivamente, todos sendo administrados por redes de grande porte. Todos os demais hotéis que se inauguraram no período, trabalhavam com serviços voltados para hóspedes que pagavam diárias mais baratas. Ou seja, a década de 1980 se caracterizou para a hotelaria como um período de falta de investimentos em novas unidades. No entanto, com a estabilização da economia nacional a partir de 1994 e a conseqüente abertura econômica efetivada com a nova configuração política nacional e internacional possibilitada por relações globalizadas no que diz respeito aos fluxos econômicos, o setor hoteleiro, aliado ao crescimento dos fluxos de viajantes advindos do aumento sustentado das viagens turísticas e por motivos de trabalho em ordem mundial, vai se apresentar como possibilidade econômica para investir em novas unidades, a partir da construção de novos hotéis.

Assim, o período entre o final da década de 1980 e início da década de 1990, além de ser pontuado por uma grande transformação política – fim do regime militar, abertura política, eleições diretas e democráticas, diversos planos econômicos que tentavam estabilizar a economia nacional – foi marcado por uma reviravolta nos padrões de reprodução do capitalismo em nível internacional. Ou seja, passou a ocorrer transferência dos investimentos advindos do capital industrial para o capital financeiro em circulação pelo mundo, a partir do ganho de importância das bolsas de valores e do mercado de ações, fruto da reconversão nos padrões de produção baseados no fordismo para padrões mais flexíveis na produção industrial, conforme Harvey (1992).

A expansão da economia industrial encontrou seus limites no Brasil durante a década de 1970 em virtude das mudanças acontecidas na economia mundial na Europa, América do Norte e Extremo Oriente Asiático. As condições que garantiam a reprodução do capital de base industrial viram-se em crise no Brasil ao final do período militar e início da década de 1990. O dinheiro em circulação pelo mundo encontrou novas maneiras para se materializar, buscando novos territórios e setores para investir. No plano brasileiro, o que se

⁵³ O setor de distribuição e comércio de alimentos não sentiu as mazelas da recessão econômica, sobretudo os que trabalhavam com produtos de baixo valor de comercialização, caso dos supermercados e hipermercados.

presenciou ao longo das décadas de 1970 e 1980 foi a desconcentração da indústria paulista para seu entorno imediato (150 km ao redor da capital do Estado), produzindo no plano espacial, a constituição de uma macro-metrópole nos termos cunhados por Lencione (1998).

Nesta direção o que se vislumbrou foi uma reorganização da economia e da política em ordem nacional e internacional, alcançando o Brasil e principalmente o Estado e a cidade de São Paulo.

As mudanças acontecidas no capitalismo internacional com a reorganização dos mercados (formação de blocos regionais de comércio e de poder, fortalecimento das economias asiáticas como as do Japão e Tigres Asiáticos e industrialização efetiva de países emergentes, caso do México, Brasil, Argentina etc.), a imposição de uma rede mundial de conexões financeiras por meio de bancos, agências de investidores e a consolidação da informática, telecomunicações e robótica como setores primazes para o desenvolvimento industrial e dos serviços das economias nacionais e regionais, o mundo vivenciou uma nova ordem econômica e política baseada no aumento da velocidade dos fluxos de capitais entre os diversos países do globo, sobretudo daquelas de economia capitalista ocidentalizada.

Este rearranjo produtivo, sobretudo industrial, em nível mundial ocorrido entre as décadas de 1970 e 1980 trouxe várias conseqüências políticas, sociais e econômicas que reestruturaram o território brasileiro. São Paulo foi o Estado que sofreu diversas conseqüências deste rearranjo com os processos de desconcentração industrial das unidades produtivas em direção às cidades do seu interior imediato e centralização econômica e financeira das unidades administrativas na capital, sobretudo na região da Avenida Paulista e bairros adjacentes.

Em resumo, desde 1970 até meados da década de 1990, o setor hoteleiro sofreu grandes transformações advindas do processo de reestruturação econômica internacional no qual pode ser traduzido pela crescente entrada de empresas multinacionais no país que passaram a investir na hotelaria nacional com novas unidades, sobretudo hotéis de luxo. Este fato é explicado pelo baixo ritmo de crescimento econômico nacional durante a década de 1980, onde somente o setor de luxo conseguiu se manter em expansão, pois foi um dos menos afetados pela recessão. Afirmamos isso, pois conforme a discussão apresentada no capítulo 1, a década de 1980 foi a que menos teve unidades hoteleiras inauguradas entre as redes que estamos analisando nesta Tese, evidenciando concretamente a concentração e centralização do capital que se processou visualmente no espaço urbano.

A partir de meados dos anos 1990, podemos considerar que uma nova fase se inaugura para a hotelaria paulistana. Se a década anterior foi de extrema retração no processo de expansão de novos hotéis, a partir de 1995, houve uma modificação.

Aliada a estabilização da economia e a política nacional de privatizações por meio de investimentos estrangeiros diretos no país, o setor hoteleiro revelou-se como uma grande oportunidade para novos investimentos nos mais diversos tipos de hotéis, sobretudo os hotéis de padrão intermediário, superior e de luxo.

Conforme Spolon⁵⁴ (2006, p. 22), quando analisou os discursos encontrados no mercado hoteleiro durante a década de 1990, as razões apontadas para o incremento de novos hotéis no parque hoteleiro paulistano são as seguintes:

- A estrutura hoteleira existente no início da década de 1990 era inadequada, sendo necessário um considerável investimento para renová-lo, em especial por não ter havido, nas décadas anteriores, investimentos significativos na construção de hotéis;
- Eram elevados os valores cobrados pelos hotéis paulistanos, em especial pelos mais luxuosos, o que sinalizava a importância de o parque hoteleiro local dispor de opções mais baratas de hospedagem, com bom nível de conforto;
- Vinham sendo registradas no município taxas médias anuais de ocupação de cerca de 70%, bem próximas do limite imposto pela sazonalidade regular do turismo de negócios (sic), o que seria um indício de existência de demanda não-atendida por unidades hoteleira e;
- Era preciso renovar a força de trabalho, adotando critérios mais profissionalizantes de operação e investindo no desenvolvimento da mão-de-obra local.

A partir do estudo de Spolon (2006) pode-se perceber que o início da década de 1990 trazia uma nova etapa para o desenvolvimento do parque hoteleiro paulistano. O setor começava a dar indícios de saturação pela alta taxa de ocupação e pela demanda por hospedagens mais baratas, porém confortáveis, o que sinalizava a possibilidade de desenvolver novos produtos, já vinculados a um perfil de mão-de-obra mais qualificada e treinada para servir conforme os novos ditames da gestão administrativa surgidos ao longo da década de 1990⁵⁵. Assim, o setor passou a criar condições favoráveis para seu crescimento rápido aproveitando-se do momento econômico de estabilidade e pela oferta de

⁵⁴ A dissertação de mestrado de Spolon (2006) objetivou estudar a expansão do número de hotéis pertencentes a redes internacionais na cidade de São Paulo no período de 1995 a 2005 e foi desenvolvida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, sendo que a filiação acadêmica da Autora é a Hotelaria.

⁵⁵ Trabalhadores com nível superior formados em cursos de turismo e hotelaria, tendo domínio da língua inglesa, bom manuseio de recursos de informática, boa aparência pessoal e jovens com espírito empreendedor e dedicados ao crescimento da empresa de trabalho. Esse perfil de profissional foi desenvolvido pelas empresas do setor e largamente incorporado pela sociedade, tanto é que é durante a década de 1990 que houve o *boom* da abertura de cursos de graduação em turismo, apoiados pelo Ministério da Educação que aprovava o credenciamento de Centros Universitários que passassem a oferecer vagas nesta área, já que o mercado necessitava de profissionais capacitados nesta área para se expandir.

capital disponível, sobretudo no setor imobiliário, para investir na construção civil com apoio de políticas estatais, a partir do BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento), em união com a expansão das operações das empresas já instaladas no Brasil como Hilton, Ceasar, Othon, Accor, Sheraton, Bourbon e outras, além de inúmeras empresas que pretendiam investir diretamente na gestão hoteleira em novas unidades na cidade de São Paulo. Aliado a estes fatos houve o real crescimento do número de viagens (chegadas e partidas) a partir dos aeroportos paulistanos (Congonhas, Guarulhos e Campo de Marte), caracterizadas principalmente por viajantes que chegavam à cidade para realizar negócios, participar de feiras, eventos, enfim, atividades vinculadas ao trabalho, sobretudo empresarial.

A partir de então, formou-se uma conjunção de elementos que vieram a corroborar para o crescimento rápido da indústria hoteleira nacional.

Do ponto de vista do mercado hoteleiro havia demanda reprimida por novos hotéis, principalmente de padrão intermediário e superior; eram praticados altos preços nas unidades em funcionamento; havia necessidade de renovação e treinamento da mão-de-obra; vontade de expandir os negócios das empresas aqui já instaladas além de disposição para a entrada de novas empresas, sobretudo estrangeiras.

Do ponto de vista econômico a década de 1990 revelou um novo momento para o Brasil com a estabilização da moeda, das taxas de inflação e de crescimento do PIB de forma lenta, porém contínua, num processo de transformação da estrutura produtiva nacional com as privatizações em diversos setores apontando para a constituição de uma política econômica neoliberal, deixando a cargo dos agentes hegemônicos internacionais a construção do caminho a ser seguido pelo país nos próximos anos. Além disso, a crescente disponibilidade de capitais advindos de outros setores, como telecomunicações, informática, finanças e indústria de forte base tecnológica, apontavam para uma diversificação dos investimentos das grandes empresas que passaram a trabalhar com ramos diferenciados a partir de novos arranjos e contratos, conforme as análises de Chesnais (1996) indicaram. Este Autor trabalha com a questão do processo de mundialização do capital e da força das grandes empresas multinacionais no rearranjo dos territórios nacionais, onde o capital disponível para investimento em novos setores passou a se concentrar no mercado financeiro e nas operações internacionais em rede a partir da compra e venda de ações em bolsas de valores, introduzindo alta volatilidade no capital disponível em circulação para investimentos nos países e nos setores que mais rapidamente pudessem reproduzir de forma ampliada o capital investido inicialmente.

Do ponto de vista da localidade, este momento é caracterizado pela transformação efetiva do espaço metropolitano a partir da expansão das áreas de centralidade dos negócios na cidade de São Paulo. Se afirmamos que a Avenida Paulista se tornou o centro efetivo da economia globalizada paulistana na década de 1970 e uma estrutura hoteleira se

firmou nas suas adjacências nos anos posteriores, é no decorrer dos anos noventa e primeira década do século XXI, que houve a incorporação de novas áreas da cidade requeridas pelo processo de expansão dos negócios em São Paulo. As Avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini se desenvolveram como novas oportunidades para o crescimento efetivo da indústria hoteleira, já que passaram a ser consideradas como novas áreas de centralidade com efetivo investimento em infra-estrutura e incorporação imobiliária por meio da expansão do número de edifícios voltados para o mercado de escritórios e sedes empresariais⁵⁶, ou seja, uso corporativo.

É com esta configuração apresentada acima, que o setor hoteleiro passou a se expandir rapidamente nos últimos anos do século XX. O meio pelo qual esta expansão rápida aconteceu foi encontrado em um novo formato de empreendimento voltado para o setor de hospedagem: os *flats* ou *apart-hotéis*.

A diferença entre *flat* e hotel está no seu posicionamento de mercado, estrutura administrativa e configuração arquitetônica interna. O primeiro se caracteriza por ser um empreendimento imobiliário de caráter residencial, ou seja, é considerado residência e não unidade habitacional para uso diário restritamente, como são os hotéis; é administrado de forma conjunta a partir de um condomínio gerenciado por uma empresa que não necessariamente pertença ao ramo hoteleiro, o que o difere dos hotéis que são administrados por uma empresa do setor hoteleiro e que trabalha especificamente com tal ramo; os *flats* possuem subdivisão interna diferenciada, podendo ter até dois quartos além de sala de estar, cozinha e banheiro, pois são voltados para a hospedagem do tipo *long stay*⁵⁷, já os hotéis são unidades habitacionais simples, na maior parte das vezes sem subdivisão interna além do cômodo onde se encontra a cama e o banheiro, sem infra-estrutura para longa permanência. Além disso, como *flat* é considerado condomínio residencial as taxas e impostos são diferenciadas das dos hotéis, já que eles não necessitam pagar ISS e nem taxas de turismo, podendo tanto trabalhar com o hóspede que necessita de apenas uma noite de hospedagem como aquele que requer um, seis, doze meses ou mais de permanência na unidade habitacional.

Conforme os informativos setoriais do BNDES de 2005, no que tange ao desenvolvimento da hotelaria nacional, o mercado de *flats* que deveria estar voltado para o uso de longas permanências nas cidades, foi sendo descaracterizado, sendo utilizados como meio de hospedagem normal e concorrendo com o segmento hoteleiro de forma desleal, já que são considerados condomínios e não empresas, colocando-se, portanto, de

⁵⁶ Esta discussão já apresentamos no capítulo 1 quando analisamos o deslocamento das áreas de centralidade dos negócios em São Paulo e a consolidação da cidade como um centro mundial da economia globalizada.

⁵⁷ Longa permanência do hóspede na cidade sem que esse precise alugar um imóvel no mercado tradicional, ou seja, das imobiliárias com fiador, locatário etc. Os flats oferecem microondas, equipamentos de cozinha, serviços de arrumadeira e outros de forma mais completa do que nos hotéis.

forma diferenciada no pagamento de taxas e tributos, além de gastos com pessoal e serviços públicos.

Nesta direção, a forma *flat* foi sendo incorporada ao mercado hoteleiro como alternativa para sua expansão, e ao longo da década de 1990 e início dos anos 2000, conforme já apresentamos no capítulo 1, foi a que mais rapidamente se expandiu.

Na realidade, como o setor hoteleiro viu-se em estagnação na década de 1980, a alternativa *flat* foi utilizada para minimizar os baixos investimentos em novas inaugurações. Além disso, por ser um empreendimento do setor imobiliário especificamente, eles surgiram como possibilidade de investir em imóveis sem a necessidade do proprietário introduzi-lo no mercado tradicional de locações. Ou seja, por meio do condomínio o imóvel adquirido por um proprietário individual e particular é administrado de forma conjunta e coletiva e os lucros advindos da conseqüente locação eventual ou *long stay* lhe é repassado.

O empreendimento do tipo *flat*, deste modo, se apresenta ao mercado imobiliário como nova alternativa para se investir no setor. Diferentemente do mercado tradicional de aluguéis ou compra e venda de apartamentos ou casas, o *flat* é uma maneira de adquirir imóveis sem que o proprietário se encarregue de administrá-lo sozinho, já que o condomínio o fará de forma a facilitar todos os trâmites administrativos contidos no uso do bem residencial patrimonial do proprietário da unidade habitacional.

Entendemos que *flat* é um empreendimento imobiliário dedicado ao mercado de locações temporárias ou de longa permanência, formado por um conjunto associativo de investidores - proprietários que colocam as suas unidades habitacionais sob administração de uma empresa condominial que viabiliza sua locação no mercado de hospedagens a partir do incremento de serviços de infra-estrutura e de lazer aos hóspedes - residentes. Spolon (2006, p. 63) acrescenta neste entendimento que as operações dos *flats* são

controladas por um *pool* de locação, um sistema associativo que permite à administradora hoteleira reunir e controlar o conjunto de apartamentos disponíveis para estada temporária. Esta empresa responsabiliza-se pela ocupação, pelo recebimento dos valores de diária e pela manutenção e conservação das edificações.

Os *flats* se apresentam ao mercado com duplicidade de formas, pois são empreendimentos imobiliários individuais e ao mesmo tempo são unidades habitacionais de uso hoteleiro. Assim, o setor hoteleiro apresenta-se ao mercado com uma nova possibilidade de investimento para o setor imobiliário. Aliada a uma demanda reprimida durante a década de 1980, os *flats* serão as formas mais utilizadas pelo setor para sua rápida expansão acontecida durante a década de 1990.

Apesar de nosso objeto de estudo principal ser os hotéis de alto padrão em funcionamento em São Paulo na atualidade, esta discussão sobre os *flats* e a expansão do número de unidades hoteleiras com sua respectiva crise acontecida em um período inferior a dez anos é necessária, pois a crise acontecida no setor de *flats* vai afetar diretamente na quantidade, situação e gestão dos hotéis de luxo em São Paulo, sobretudo no que tange ao papel destes hotéis como elementos que participam, na atualidade, do processo de reprodução do espaço urbano por meio da reprodução do capital financeiro em união ao imobiliário, conforme nossas análises.

Estamos de acordo com a definição e análises feitas por Spolon e Duarte (2001, p. 03), quando apresentam as principais características de funcionamento dos *flats* ou *apart-hotéis*. As análises realizadas por estas Autoras facilitam a compreensão da dimensão administrativa deste tipo de empreendimento, a qual será requerida por nossas análises ao destacar algumas modificações acontecidas no plano espacial da metrópole por meio da difusão efetiva destes tipos de meios de hospedagem – residência.

O *apart-hotel* como negócio no Brasil consiste, basicamente, na construção de um edifício residencial com todas as características construtivas e arquitetônicas similares às de um típico empreendimento hoteleiro, com unidades habitacionais organizadas sob a forma de um condomínio administrado por empresa hoteleira que oferece, aos proprietários dos apartamentos, a opção de aderir a uma espécie de sistema associativo de locação, geralmente denominado *pool* hoteleiro. Ao aderir ao *pool*, o proprietário entrega o apartamento à administradora, mobiliado e decorado, de acordo com as especificações fornecidas por esta última, para que sejam livremente locados a terceiros (hóspedes) como se fossem quartos de hotéis. Ao final de cada mês, o resultado da exploração do *pool* hoteleiro, depois de deduzidos os valores necessários ao pagamento das despesas diretas (incluindo a quota de rateio das despesas condominiais dos apartamentos integrantes do *pool* e a remuneração da administradora), é distribuído aos condôminos integrantes do sistema. Tal distribuição é realizada independentemente do número de vezes que cada apartamento, em relação aos demais, tenha sido alugado durante o período e, na maioria dos casos, proporcionalmente à fração ideal de terreno dedicada a cada unidade. O fato de o condômino integrante do *pool* hoteleiro participar do resultado global do sistema, tendo direito à sua quota-parte na distribuição dos resultados mesmo que seu apartamento, em um determinado mês, não tenha sido ocupado sequer uma única vez, constitui um dos grandes atrativos do *pool* hoteleiro.

A partir da citação acima, pode-se perceber que o *flat* se apresenta ao mercado imobiliário como nova alternativa para investimento, sobretudo para o investidor de pequeno porte⁵⁸, pois contém certa segurança para o retorno do capital imobilizado na forma de um apartamento, já que os lucros são divididos mesmo que o seu imóvel não tenha sido utilizado naquele mês. Além disso, retira do investidor a necessidade dele se inserir no mercado tradicional de locações em imobiliárias. Assim, o setor hoteleiro une-se no plano administrativo ao setor imobiliário, ao mesmo tempo que se liga ao setor do turismo no mundo, no Brasil e na cidade de São Paulo, por meio da necessidade de renovar o parque de hospedagens e de ampliar a oferta de quartos e apartamentos, devido ao incremento nas visitas à cidade por motivos de trabalho (negócios e eventos).

É desta maneira que estamos entendendo como o setor hoteleiro, primeiramente por consequência dos *flats*, se tornou um dos setores que mais cresceu nos últimos anos na economia nacional e mais especificamente na cidade de São Paulo, por meio da sua ligação necessária com o setor imobiliário e através dos incrementos e necessidades requeridas e impostas pelas possibilidades do desenvolvimento das hospedagens no município, através do turismo.

Sob o ponto de vista do negócio imobiliário, o *flat* administrado na forma de um *pool* hoteleiro, transforma o apartamento adquirido individualmente pelo investidor, em um formato de maior rentabilidade, já que o introduz no mercado de locações por meio da sazonalidade hoteleira. Assim, a categorização como meio de hospedagem com fins comerciais sendo utilizado como residência temporária, auxilia na expansão dos investimentos imobiliários, porque atrai mais investidores que buscam neste formato, aumentar os seus ganhos em curto prazo, mesmo imobilizando o capital.

Para o incorporador imobiliário, a pulverização dos investimentos no setor por meio da compra individual das unidades habitacionais dos *flats*, apresenta-se como nova possibilidade de expansão das entradas de capital para o setor. Ou seja, o mercado imobiliário incorpora novas formas e fontes de investimento e financiamento, ampliando para além daqueles vinculados a bancos públicos e privados de financiamento, fundos de pensão ou mesmo capital privado empresarial, os modos como adquire dinheiro para construir.

Vale ressaltar que muitos empreendimentos hoteleiros, sejam *flats* ou hotéis, também foram construídos por meio dos fundos de investimentos imobiliários e por fundos de pensão de inúmeras grandes empresas estatais e privadas do país, para citar apenas algumas práticas existentes no mercado imobiliário e que permitiram a expansão do setor hoteleiro.

⁵⁸ Por pequeno estamos compreendendo o investidor individual que aplica entre 50 e 150 mil reais em apartamentos tipo *flat*.

Os fundos de investimentos imobiliários são um mecanismo financeiro criado pelo mercado imobiliário em diálogo com o mercado financeiro que permite aos pequenos, médios e grandes investidores tornarem-se sócios de empreendimentos imobiliários no mercado de capitais e ações. Conforme aponta Fix (2007, p. 65) “a vantagem, do ponto de vista do setor imobiliário, é que esses fundos seriam uma nova forma de reunir recursos para investimentos, sem fragmentar a propriedade do imóvel”. Ou seja, a partir da constituição de um fundo de investimentos imobiliários, os investidores compram cotas que representam uma fração do capital total em transação no empreendimento imobiliário. É uma forma de transferir dinheiro aplicado pelo capital individual de investidores a um fundo coletivo, juridicamente melhor estabelecido no mercado, favorecendo a expansão do capital disponível a ser utilizado para a construção de novos empreendimentos. Conforme afirma Fix (idem), por este modo,

poderiam ser atraídos outros tipos de investidores além dos institucionais, inclusive aqueles não familiarizados com o mercado financeiro. De fato, uma novidade dos fundos de investimentos imobiliários é permitir que o pequeno investidor participe de um grande empreendimento.

A formação dos fundos de investimentos imobiliários na prática também revelava-se como uma forma de burlar as amarras da lei que estabeleciam quotas específicas das empresas em participação de imóveis e empreendimentos imobiliários. Por meio dos fundos, parte dos ativos deixava de ser computada como aplicação em imóveis por algumas empresas do setor, já que o capital envolvido agora estava em mãos dos fundos, apesar de que a natureza da aplicação seria a mesma, ou seja, em imóveis. Assim, esta manobra jurídica – administrativa e financeira ampliava o raio de aplicações das empresas que buscavam no mercado imobiliário reproduzir o capital, seja por meio da compra ou locação de imóveis residenciais, hoteleiros ou comerciais.

Conforme Fix (2007, p. 66), para os investidores, em relação ao investimento direto em um imóvel, algumas das vantagens da sua participação em um fundo de investimentos imobiliários seriam:

a) maior liquidez, uma vez que seria mais fácil vender uma cota do que um imóvel inteiro, ou uma parcela dele; b) a terceirização da gestão, que geralmente fica a cargo de uma empresa especializada, fazendo que o investidor deixe de se preocupar com problemas de administração, com a inadimplência; c) a eliminação do problema do fracionamento da propriedade, que dificulta a gestão; d) a diluição do risco, com a

“socialização de ganhos e perdas, uma vez que o investidor se torna proprietário de um número de cotas e não de uma fração específica do imóvel (um apartamento de flat, uma sala ou um andar) e, assim, no caso de uma parcela do imóvel ficar desocupada, o fundo pode ainda assim continuar a ser rentável; e) além disso, em geral existe a garantia de uma rentabilidade mínima no período inicial.

Conforme a Autora, a segurança no retorno do investimento inicial, além da comodidade na gestão do capital investido são algumas das garantias e vantagens comparativas em relação a outras formas de investimento individual no mercado imobiliário. Esse tipo de investimento foi utilizado em diversos empreendimentos hoteleiros caso do hotel Fasano. Em outros setores, um grande exemplo é o *Shopping Center* Pátio Higienópolis.

No caso dos fundos de pensão, estes se caracterizam como detentores de grande quantidade de capital disponível para investimento já que são abastecidos mensalmente pelas contribuições dos pensionistas. Entre os mais atuantes no cenário imobiliário paulistano encontram-se os fundos de pensão dos funcionários da Caixa Econômica Federal (FUNCEF), do Banco do Brasil (PREVI), da Vale do Rio Doce (VALIA) e da Petrobrás (PETROS), além de outros.

Os fundos de pensão são bem vistos aos olhos do mercado imobiliário para a construção de imóveis comerciais, empresariais ou hoteleiros, pois não representam o fracionamento do capital contido no *pool* de investidores e nos fundos de investimentos imobiliários. Conforme Fix (2007, p. 48) os fundos de pensão atuaram constantemente na construção efetiva de imóveis em São Paulo, porque buscavam rentabilidade e valorização patrimonial de seus ativos. “A renda é derivada do aluguel e a valorização patrimonial determinada por uma “compra bem feita”, em região com bom potencial de valorização”.

No setor hoteleiro a participação dos fundos de pensão foi determinante para a expansão da rede nacional de hotéis Blue Tree Towers. A FUNCEF é a detentora de todos os imóveis da rede Blue Tree na cidade de São Paulo, por exemplo. A soma de todas os quartos e apartamentos desta rede em São Paulo, ultrapassa 4.000, ou seja, o papel de financiador do Blue Tree pelo FUNCEF, foi determinante para a expansão geral no número de apartamentos na cidade como um todo, o que revela o impacto dos fundos de pensão na estruturação e expansão do setor.

Consideramos que a expansão ocorrida no número de *flats* na cidade de São Paulo durante a década de 1990 é fruto de diversos sujeitos entre estes, as grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias, empresas de comercialização de imóveis, investidores particulares e institucionais, administradoras hoteleiras nacionais e internacionais, fundos de

pensão, fundos de investimentos imobiliários e o Estado, que na forma de provedor da infraestrutura jurídica – administrativa e urbana, regulou as transações no setor, e propiciou a formação de pólos espaciais, ou melhor, centralidades urbanas, que se mostraram extremamente atraentes do ponto de vista imobiliário e também para o setor turístico-hoteleiro no caso de São Paulo.

Assim, estamos de acordo com Spolon (2006, p. 64) quando afirma que “uma conjunção de fatores permitiram, em termos de materialidade urbana, a difusão efetiva dos meios de hospedagem em São Paulo”. Com os flats, a década de 1990 marcou-se como o período de rápido aumento no número de novas unidades hoteleiras que passaram a funcionar, principalmente, na região da Avenida Paulista, só que na sua porção sul, no bairro dos Jardins em direção a calha do Rio Pinheiros por meio dos eixos viários da Rua Augusta, Avenidas Brigadeiro Luís Antonio, Faria Lima, Santo Amaro, 9 de Julho, Ibirapuera, Bandeirantes, Luís Carlos Berrini e Nações Unidas, mostrando à cidade a articulação e expansão deste novo eixo comercial – empresarial em processo de formação nesta data.

Vale ressaltar aqui, porque estamos chamando de Crise na Hotelaria Paulista este subcapítulo. Até o momento, traçamos um perfil do recente histórico do desenvolvimento dos meios de hospedagem em São Paulo, apresentando algumas de suas características principais e sujeitos envolvidos neste processo. No entanto, não surgiu ainda o debate sobre a crise na hotelaria. Este problema só é colocado a São Paulo, quando o mercado hoteleiro se encontrou com a questão da super-oferta e da queda nas taxas de ocupação e valor médio da diária.

Na década de 1980 aconteceu a abertura dos *flats* e se intensificou por todos os anos noventa até 2003, quando aponta-se como ano de início da crise no setor.

A abertura de novas unidades de *flats* e hotéis de forma intensiva nestes anos levou a um descontrole no mercado de hospedagens. A avidez por investir no mercado imobiliário, aliada a disponibilidade de capital contido, sobretudo na esfera financeira em São Paulo, permitiu a indústria da construção civil e dos agentes promotores e incorporadores imobiliários lançarem diversos edifícios hoteleiros de modo a aproveitarem o crescimento da demanda de hospedagens na cidade, além do fato destes edifícios terem se tornado objetos da valorização imobiliária por meio do rápido e seguro retorno no investimento individual em *flats*.

O espaço urbano entrou na esfera produtiva do processo de reprodução do capital. Na realidade não a totalidade do espaço, mas sim parcelas, fragmentos da cidade que se apresentavam contendo oportunidades para serem incorporadas ao mercado de imóveis que se expandia e requeria cada vez mais novos locais para se construir edifícios comerciais, empresariais, condomínios residenciais de médio e alto padrão, *shopping centers*, hotéis e *flats*. A busca por terrenos que pudessem passar por incorporação

imobiliária e se tornarem hotéis ou flats, assim, intensificou-se, sobretudo na região do eixo comercial – empresarial (CARLOS, 2001) ou do chamado vetor sudoeste (ROLNIK, 2000).

Nesta direção, do ponto de vista da análise do espaço geográfico, deve-se ressaltar que o espaço entrou para o circuito da intercambialidade dos lugares por meio da valorização de sua localização. A chegada da infra-estrutura construída pelo Estado através de Operações Urbanas (Águas Espraiadas e Faria Lima, por exemplo), contribuiu para a inauguração de diversos empreendimentos hoteleiros na região da Vila Olímpia, Brooklin, Itaim Bibi, Vila Funchal, Faria Lima, Berrini e Jardins. Isto porque a abertura de novas avenidas, levando a fluidez ao espaço, a inauguração de edifícios corporativos, o uso intensivo destes pelas empresas e seus funcionários, a necessidade da realização de reuniões de trabalho e de negócios, o aumento do tráfego de pessoas em circulação pela cidade por meio de viagens de negócios, além de toda uma conjuntura internacional específica que contribuiu para a consolidação da expansão do centro nacional de negócios para além da região da Avenida Paulista, até a várzea do Rio Pinheiros na direção das Avenidas Faria Lima, Luis Carlos Berrini e Nações Unidas, permitiram a concentração de um grande número de empreendimentos hoteleiros neste novo centro de negócios da cidade de São Paulo.

Nesta região, o adensamento no número de *flats* e hotéis foi grande, porque era a área primaz de desenvolvimento dos novos empreendimentos empresariais, como prédios de escritórios e sedes das grandes indústrias, concentrando aí, os edifícios destinados a gestão administrativa além de diversos setores da economia moderna, sobretudo na área financeira, serviços, publicidade, *marketing*, tecnologia da informação, telecomunicações etc.

No período que chamamos de crise da hotelaria, que compreende os primeiros anos do século XXI, o que se vislumbrou foi a queda rápida e substancial no valor médio das diárias, levando São Paulo a ser considerada internacionalmente, como a cidade que continha alguns dos hotéis de luxo com os serviços mais baratos entre todas as cidades de negócios do mundo. Além do preço da diária, a taxa de ocupação despencou devido ao excesso de oferta. Muitos hotéis de padrão intermediário passaram a concorrer diretamente com os *flats*. No entanto, como já ressaltamos, os *flats* possuem custos operacionais mais baixos que os hotéis, o que levou a muitos hotéis a fecharem suas portas. No caso dos hotéis de luxo, alguns no período de sua inauguração, tiveram os seus primeiros meses de funcionamento com taxa média de 25% o que é considerado difícil para um empreendimento manter-se aberto e com rentabilidade.

No entanto, conforme já apontamos no capítulo 1, a crise na hotelaria paulistana somente aconteceu em uma porção da metrópole. A concentração das unidades revelou que somente a região sudoeste continha as condições para o funcionamento dos novos

empreendimentos. Assim, foi somente nesta região que aconteceu o que estamos chamando de crise. Nas demais áreas, por exemplo, na zona leste ou norte, não houve crise de super-oferta ou problemas na queda do valor da diária, porque não eram regiões que passaram pela especulação imobiliária vinculada ao setor hoteleiro. Ou seja, não abriram hotéis ou *flats* em número considerável nestas áreas. Elas não se apresentavam como localizações passíveis de serem inseridas no movimento de consumo do espaço realizado pelos incorporadores imobiliários que concentraram suas atividades na região sudoeste de São Paulo. Assim, não tiveram problemas de super-oferta porque nem oferta elas ofereciam.

A análise da crise da hotelaria de São Paulo, não pode ser desvinculada da crise de super-oferta também contida no mercado de escritórios disponíveis para locação na região sudoeste de São Paulo. Com o desenvolvimento do setor imobiliário através da busca de capitais em agentes públicos e privados de financiamentos, aliados a demanda internacional por escritórios e edifícios empresariais em São Paulo, uma série de arranjos entre os sujeitos envolvidos no processo de produção do espaço urbano entraram em funcionamento para permitir efetivamente, a produção de uma nova área da cidade. Este movimento, conforme Correa (1989, p.11)

inclui práticas que levam a uma reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, por meio da densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada de infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Assim, na cidade vão surgindo novas áreas passíveis de serem incorporadas pelos novos sujeitos participantes do processo de produção de seu espaço, apontando os locais e setores que passarão a se transformar segundo parâmetros internacionais. Em nosso caso, o destaque é dado para o setor de escritórios na região do eixo comercial – empresarial aumentar exponencialmente a oferta de unidades para locação. O setor hoteleiro veio acompanhar este crescimento, estando a disposição para os viajantes que iriam consumir estas unidades habitacionais por meio das diárias. O setor imobiliário que em conjunto com o hoteleiro permitiu a construção dos novos hotéis em decorrência da apresentação do *flat* como um objeto para investimento imobiliário. Além disso, o crescimento econômico de São Paulo nos últimos anos do século XX e primeiros do século XXI, apontaram para a necessidade de uma oferta de meios de hospedagem a altura da pujança internacional que a cidade passou a desempenhar no cenário global.

Deste modo, a necessidade de expansão por meio dos *flats* e dos novos hotéis mostrava-se adaptada ao discurso do desenvolvimento paulistano e seu lugar no campo das

cidades mundiais. Logo, o papel do incorporador e promotor imobiliário ganhou destaque para a busca efetiva de terrenos em condições de se transformarem em edifícios para a indústria hoteleira, que passou a significar um meio de valorização do capital a partir da taxa de retorno que a locação e uso da unidade habitacional traria para o investidor de maneira mais rápida do que se ele aplicasse em outra opção no quadro de oportunidades da indústria imobiliária, por exemplo o de escritórios.

Conforme Spolon (2006, p.79) o papel dos incorporadores imobiliários no período de rápida expansão no número de hotéis e *flats* traduziu-se em São Paulo notadamente,

na compra do terreno, construção dos edifícios e muitas vezes, também na viabilização de recursos financeiros para o projeto. A tarefa de elaboração do programa de uso e projeto arquitetônico foi terceirizada, na maior parte das vezes, pelos incorporadores, para empresas hoteleiras que tinham arquitetos próprios ou interagiam com empresas de incorporação na seleção de um escritório de arquitetura que trabalharia no projeto.

Aliado a este fato da escolha da localização do empreendimento, o incorporador, em contato direto com a administradora do edifício hoteleiro a ser construído, passou a trabalhar na organização do *pool* de investidores individuais que colocariam, em conjunto, grande parte do capital necessário para a construção do prédio ou, na maior parte das vezes, como o principal investidor na forma de um agente coletivo formado por unidades individuais. Além deste papel, as empresas de *marketing* em contato com consultores imobiliários independentes e as imobiliárias e gestoras de imóveis construía o discurso que se tornou público por meio de matérias veiculadas pelos jornais, revistas e televisão, como sendo uma ótima opção de investimento de capital, a compra de unidades hoteleiras (apartamentos ou quartos) e *flats*. Ou seja, com um baixo capital inicial, o investidor individual conquistava um imóvel sem precisar colocá-lo no mercado tradicional de locação.

É a partir desta leitura que o mercado hoteleiro de São Paulo entra em uma crise de super-oferta, pois incitou uma grande quantidade de investidores individuais que colocaram dinheiro no setor, mas que em um período curto de tempo, viram que o excesso de opções fez os lucros desta forma de investir, caírem demasiadamente, deixando de ser uma opção rentável. Somente no período 1995 – 2002 foram mais de 40 prédios destinados ao mercado hoteleiro construídos em São Paulo, o que na prática colocava a disposição mais de 12.000 quartos para hospedagem diariamente.

O discurso produzido pela imprensa foi tão forte que conquistava até pequenos investidores que contavam com capital disponível para a compra de apenas uma unidade habitacional hoteleira, a partir de depósitos realizados na caderneta de poupança. O

trabalho das incorporadoras e as empresas de *marketing* envolvidas no negócio destacavam as positivities contidas no investimento tanto do ponto de vista hoteleiro como do imobiliário. Conforme Spolon (2006, p. 86)

Do ponto de vista hoteleiro, foram apresentadas as perspectivas de rentabilidade do imóvel advindas de uma operação diferenciada do mercado regular do inquilinato ou mesmo do aluguel de um imóvel pela lei regular de aluguéis, embora em um prédio dotado de serviços hoteleiros. Para o investidor, a proposta era de troca do inquilino por um hóspede...

A idéia criada no mercado de imóveis, a partir destes dois pontos de vista apresentados pela Autora citada, era conquistar o capital necessário para viabilizar a construção do empreendimento hoteleiro contando com a participação do pequeno investidor, utilizando-se de ferramentas diversas para alcançar tal objetivo. Destacamos como outros artificios utilizados nestas transações, a colocação nos *portfólios* de venda dos empreendimentos as logomarcas das empresas envolvidas na transação, destacando a participação das empresas estrangeiras e da gerenciadora e administradora hoteleira, além de selos de qualidade obtidos por todas as empresas envolvidas, fosse qualquer o ramo que ela estivesse participando do negócio. Assim, o objetivo do trabalho da incorporação e construção do edifício não era divulgar a construção de um novo hotel para o hóspede e sim conquistar, primeiramente, o pequeno e médio investidor.

Deste modo, os *flats* a partir do final da década de 1980 e toda década de 1990 foi a solução encontrada no mercado imobiliário em conjunção com o setor hoteleiro como a forma jurídica - administrativa de investimento no setor de construção de novos imóveis com uso determinado pela demanda de hospedagens na cidade de São Paulo, que passou a crescer exponencialmente a partir de 1995 com os novos rumos da economia brasileira e sua consolidação como cidade mundial e elo de ligação econômica e financeira entre o Brasil e o mundo.

Conforme aponta Campos (2005) a respeito do sucesso dos *flats* a partir do final dos anos oitenta no mercado imobiliário brasileiro, a lei do inquilinato favoreceu em demasia os inquilinos inadimplentes, em um período de inflação em rápida ascensão que foi a década de 1980. Deste modo, os investidores não viam grandes retornos financeiros ao comprarem imóveis e colocarem no mercado de locações, já que com a economia brasileira instável, o inquilino poderia facilmente ser demitido de seu emprego e não conseguir pagar o valor mensal do aluguel, que pela lei do inquilinato, não poderia ser reajustado em um prazo inferior a doze meses.

Os investidores acorreram a esse tipo de investimento para fugir da lei de inquilinato. Assim, naquela década, enquanto a hotelaria se desenvolvia lentamente com alguns empreendimentos tidos como “corajosos” nas principais cidades do país, o universo dos *flats* cresceu espantosamente, com os mais diversos tipos de projetos arquitetônicos e com localizações nem sempre bem sucedidas. O problema todo é que os *flats* não se limitaram a receber seus moradores temporários ou permanentes e passaram também a hospedar as pessoas por pernoites, como um hotel comum. Além disso, os salões de festas começaram a ser adaptados para reuniões e passaram a receber eventos. Tudo como um hotel normal, com a diferença de que não se caracterizam como tal do ponto de vista das obrigações e impostos. Nesse sentido, os *flats* são tratados como um condomínio como qualquer outro. No final dos anos 1980, existiam várias administradoras que prestavam serviços para esses condomínios, para facilitar a vida dos investidores e dos moradores. No começo dos anos 1990, muitas companhias hoteleiras passaram também a criar administradoras para esse tipo de serviço. Seguiam o velho ditado “se não pode com eles, junte-se a eles”. (COSTA, 2005, p.60)

A partir das palavras deste Autor vislumbra-se que o mercado de *flats* foi uma opção criada pelo setor imobiliário em conjunto com o hoteleiro como alternativa para suprir a demanda por novos hotéis e a demanda por novos empreendimentos imobiliários voltados para a locação. O sucesso foi garantido pelo constante crescimento do número de hospedagens na cidade de São Paulo, em nosso caso, e pela administração condominial que gerenciava o negócio. Durante mais de dez anos, os *flats* se tornaram opção real de investimento para muitas pessoas e entidades de vários ramos que procuravam ampliar sua carta de atividades de investimento ou mesmo buscavam diversificar os investimentos, não concentrando todo o dinheiro em apenas um ramo ou setor. Esta atitude era aclamada no mercado, pois dá maior segurança ao investidor caso algum imprevisto, como falência ou desvalorização da moeda e de ações, ocorra em algum dos seus investimentos.

Vale ressaltar que a construção em escala no número de *flats* possibilitou ao setor hoteleiro, sanar a falta de novos empreendimentos em um primeiro momento. Na verdade, os *flats* serviram principalmente aos hóspedes que buscavam em São Paulo, opção de hospedagem com preços de diárias mais acessíveis do que aqueles praticados pelos hotéis já existentes que cobravam valores bem maiores, por serem, empreendimentos de padrão superior ou luxo. Assim, os *flats* iam voltando-se para o mercado de hospedagens da classe média, no caso dos viajantes que buscavam opção de hospedagem com longa duração, ou de empresas pequenas e médias que precisavam enviar seus funcionários a São Paulo,

mas que não poderiam gastar muito com diárias e serviços de hotelaria. Conforme Spolon (2006, p. 94)

O mercado absorveu o *flat* incorporando-o à oferta global de unidades hoteleiras da cidade. Vendidas por preços mais moderados que os praticados pela hotelaria regular, as unidades de *flat* atendiam às necessidades de seus hóspedes e colaboravam para resolver o problema da demanda, que embora não apresentasse elevadíssimos índices de crescimento, mantinha-se estável em patamares próximos aos limites operacionais da cidade, considerando-se a sazonalidade semanal regular do mercado hoteleiro de negócios e eventos, o que significava que poderia haver, em períodos de alta ocupação (segunda a quinta-feira, nos meses de março a junho e agosto a novembro), demanda hoteleira não atendida.

A entrada e consolidação dos *flats* no mercado de hospedagens de São Paulo durante toda a década de 1990, veio suprir a necessidade da demanda por empreendimentos que trabalhavam com diárias mais baixas do que as praticadas no mercado até então, já que estava dominado por empresas familiares (no caso as opções de hospedagem mais baratas estavam localizadas, sobretudo na região central da cidade) ou por grandes empresas do setor hoteleiro, que mantinham hotéis de luxo e de padrão superior praticando preços de diárias bastante altos, e que foram se localizando fora da região central tradicional de São Paulo, buscando novos endereços nos arredores da Avenida Paulista e bairro dos Jardins, em direção ao Sul, até as margens do Rio Pinheiros.

No entanto, conforme Motoda (2004) permanecia a carência por empreendimentos mais novos e melhor estruturados, sobretudo na região que vinha passando por rápida incorporação imobiliária no cenário de escritórios e edifícios corporativos. A hotelaria deveria suprir o crescimento da demanda por hospedagens nesta região de negócios da cidade e não podia ficar concentrando a construção de *flats* apenas na região da Avenida Paulista. É a partir de então, que vários empreendimentos deste tipo, inicialmente, também passaram a ser construídos em bairros como Moema, Itaim Bibi e Brooklin.

No entanto, devido à característica do empreendimento estar baseada numa pulverização do capital total investido, já que se fundamenta na coordenação do investimento individual na forma do *pool* de investidores, as administradoras e incorporadoras continuaram a agregar novos pequenos e médios investidores, mesmo sem ter consciência da real necessidade por novos empreendimentos. O que o setor imobiliário queria era ampliar sua cartela de opções de construção e assim, garantir o aumento na rotatividade de seus lucros por meio da incorporação de novos empreendimentos. O

discurso de que o investimento em unidades residenciais voltadas para o mercado hoteleiro continha sucesso já estava estabelecido no cenário corporativo a partir dos meios de comunicação.

Pode-se afirmar que o final da década de 1990 e início da de 2000, houve um grande surto de inauguração de novos empreendimentos do tipo *flat*, mas também hotéis de padrão econômico e intermediário, localizados na região sudoeste da cidade. Este fato é fruto da modernização da gerência administrativa dos empreendimentos, devido a entrada maciça de grandes empresas hoteleiras internacionais no Brasil, caso da rede francesa Accor, que com a bandeira Parthenon, Íbis e Mercure popularizou modelos de empreendimento imobiliário e meio de hospedagem nas principais capitais e cidades turísticas brasileiras. Com a entrada das grandes empresas estrangeiras do setor, a prática de se formar o *pool* de investidores individuais foi ampliada também para hotéis, não ficando restrita ao mercado de *flats*. É a partir de então que, em São Paulo, culminou uma crise no excesso da oferta hoteleira.

Na realidade, esse problema da crise da oferta refletiu-se muito mais nos lucros das administradoras hoteleiras, condominiais e nos investidores individuais, que dependiam da repartição dos lucros do sucesso das hospedagens mensalmente, do que nas empresas incorporadoras imobiliárias. Isto porque depois que a incorporadora conseguia levantar o capital destinado a construção do projeto hoteleiro, ela se retirava do negócio deixando todo o aparato jurídico e administrativo pronto, só que este estava vinculado apenas com a operação real do empreendimento entre o *pool* de investidores e a empresa gerenciadora (administradora) do hotel. A incorporadora retirava seus lucros da operação do investimento inicial e não das operações rotineiras do empreendimento, que ficavam por conta da administradora hoteleira e do *pool* de investidores.

No entanto, só se tornava sucesso enquanto investimento financeiro e imobiliário se a demanda por hospedagens fosse alta, o preço da diária estivesse de acordo com padrões mínimos estabelecidos pelo mercado e a taxa de ocupação estivesse também em patamares elevados. Com o excesso da oferta e a demanda não se elevando da mesma maneira, o que se viu foram os preços das diárias despencarem e a taxa de ocupação alcançar os índices mais baixos entre as principais cidades do mundo. Algumas consultorias do setor de hotéis chegaram a divulgar em 2005, que São Paulo tinha o preço médio da diária mais baixa entre quase 100 cidades de negócios de todo o mundo.

A partir de então, para o investidor, a compra de uma unidade habitacional em *flat* ou hotel passou a ser uma péssima opção já que os lucros alcançados estavam bem abaixo das expectativas do mercado e até mesmo davam prejuízo para a administradora hoteleira que passou a deixar muitos desses empreendimentos a cargo de empresas de condomínio tradicional que não trabalhavam no setor de hospedagens.

À medida que os sujeitos envolvidos na produção hoteleira de São Paulo superestimaram o potencial do mercado de absorver novas unidades e novos modelos de empreendimentos, a crise foi se instalando, sufocando as expectativas em novos investimentos.

O setor hoteleiro neste período que envolve toda a década de 1990 e os primeiros anos da de 2000, diversificou o padrão de construção das unidades habitacionais ofertando empreendimentos que trabalhavam com quartos e apartamentos de diversos tamanhos e diferentes configurações internas. As incorporadoras vislumbraram que se o empreendimento na forma hotel ou *flat* tivesse insucesso com a decorrente saída da administradora hoteleira, os imóveis poderiam ser alugados de modo que o próprio condomínio pudesse gerenciar o empreendimento com moradores que tivessem condições financeiras de pagar aluguel em imóveis com área construída entre 25 e 45 m².

As empresas incorporadoras em diálogo constante com as administradoras hoteleiras, assim diversificaram os empreendimentos hoteleiros em muitos formatos, na tentativa de consolidar algumas garantias ao investidor. É nesta configuração que houve a diversificação e ampliação do número de bandeiras e marcas de hotéis e *flats* presentes na cidade de São Paulo, explicadas no capítulo 1 e contidas no apêndice.

Do ponto de vista da geografia a crise da hotelaria paulistana revela um momento de crise que não está restrito ao setor de hospedagens apenas, mas é inerente ao sistema capitalista de produção. As crises no sistema revelam adaptações e novas articulações entre os sujeitos envolvidos no processo de produção do espaço. A cidade apresentava as condições para ampliar o mercado de empreendimentos imobiliários voltados ao setor de hospedagens porque passava por um período de refuncionalização com a ampliação de seu eixo central de negócios para além da região da Avenida Paulista com a entrada maciça de novos investimentos em firmas e empresas que necessitavam de escritórios e edifícios para funcionar suas sedes administrativas, fruto de uma nova etapa de reprodução do capital, o qual colocava São Paulo, como uma cidade primaz para o desenvolvimento econômico brasileiro. É assim, que a consolidação do eixo comercial – empresarial envolvendo a região sudoeste da cidade acontece, com a produção efetiva do espaço urbano por meio dos investimentos diretos em imóveis corporativos e residenciais de médio e alto padrão, atendendo às novas exigências da atual fase do capitalismo contemporâneo que vinha se desenrolando. São Paulo foi rapidamente (em menos de vinte anos) tendo seu território modificado por sujeitos hegemônicos internacionais que tiveram como aliado a atuação neoliberal do Estado, a partir dos resultados alcançados em projetos com participação privada e pública como as dos consórcios existentes nas operações urbanas, que imprimiram no espaço urbano sérias conseqüências do ponto de vista do uso e ocupação do

solo em São Paulo, além de modificar toda a estrutura da vida cotidiana de bairros inteiros, conforme Carlos (2001).

A crise na hotelaria, assim, está inteiramente conectada às crises cíclicas encontradas no processo de reprodução das condições do sistema capitalista de produção que cria mecanismos de auto-regulação para poder continuar a se expandir.

Na década de 1980, apesar da falta de investimentos em novos hotéis em São Paulo devido à crise econômica geral no país, a alternativa criada pelo mercado foi a de se investir em unidades “híbridas” - *flats* – que serviram por um período de pelo menos dez anos, como excelente alternativa de investimento imobiliário. Com a super-oferta ocorrida devido a contínua construção de *flats* e a falta de regulação por parte do governo que não fiscaliza as operações do setor, ele deixa de ser uma boa opção de investimento e vários empreendimentos são fechados, permanecendo no mercado apenas as que apresentavam as melhores condições para reproduzir sua situação. Ou seja, os empreendimentos que se colocaram para o mercado hoteleiro e imobiliário como rentáveis, devido a boa localização e boa qualidade nos serviços oferecidos, além de uma administração que buscava padrões mais rentáveis, permaneceram abertos. Muitos outros, tiveram que fechar suas portas para o setor hoteleiro, e transformaram-se em edifícios residenciais. Assim, a crise na hotelaria paulistana revela um momento de ajustes.

Um dado que deve ser ressaltado e que corrobora com nossa afirmação de que a crise na hotelaria revela ajustes no plano da oferta e demanda por hospedagens é a grande instabilidade no controle administrativo dos empreendimentos em relação a bandeira hoteleira gerenciadora.

Desde 2005, quando fizemos o primeiro levantamento das empresas selecionadas por nossa amostra e os empreendimentos que se enquadravam nela, grandes modificações aconteceram no número total de hotéis e nas bandeiras administradoras em diversos deles.

No que tange as empresas administradoras, a empresa Feller é um grande exemplo. Em 2005 eram oito *flats* administrados por esta empresa de gerenciamento de condomínios de São Paulo. Em 2008, restou apenas um *flat* sob administração desta empresa. Vários dos estabelecimentos deixaram de operar no segmento ou trocaram de gestora, passando a ser controlados administrativamente por outra empresa, a partir do fim ou rescisão do contrato com a Feller.

O caso da Feller é o mais emblemático porque praticamente todos os empreendimentos do setor hoteleiro deixaram de ser administrados por esta empresa. No caso das redes hoteleiras em específico, a Accor *Hotels*, a Sol Meliá, a Othon *Hotels*, a Blue Tree *Hotels* e a Atlântica *Hotels* apresentam bons exemplos.

Em 2005, eram considerados da rede Accor em São Paulo 25 Parthenon (hoje são denominados de Mercure Apartaments). Hoje totalizam 18 empreendimentos. No caso da

Othon Hotels, em 2005 esta empresa operava apenas o Othon Classic (antigo Othon Palace) localizado no Viaduto do Chá. Em 2006, a Othon passou a administrar quatro Othon Flats. Em 2008, são apenas três unidades administradas por esta empresa. Já a Blue Tree mantinha em funcionamento há três anos atrás em São Paulo, onze Blue Tree Towers. Hoje são somente oito hotéis. Em relação a Atlântica Hotels, as bandeiras Clarion e Quality tiveram retração em quatro unidades ao todo, o mesmo ocorrendo com as unidades gerenciadas pela Sol-Meliá, que deixou de operar três empreendimentos nos últimos três anos de nossa análise.

Essas mudanças no setor acontecem devido aos tipos de contrato estabelecidos entre a empresa controladora do imóvel e a administradora hoteleira. Na maior parte das vezes, a empresa que controla o imóvel é gerenciada por um pool hoteleiro, fundo de investimentos imobiliários ou fundos de pensão. Após a assinatura da construção do empreendimento pelo incorporador imobiliário e a empresa detentora do imóvel, na maior parte dos casos, em seguida, é selecionada a empresa hoteleira que gerenciará o imóvel. O passo seguinte é estabelecer o tipo de contrato que regulará a administração do imóvel. No Brasil, os tipos mais comuns são os contratos de franquia, os contratos de franquia e administração e os contratos de arrendamento. Conforme Spolon (2006, p.81)

No Brasil, o mais comum é o contrato de franquia e administração, que estabelece a distribuição mais regular de riscos entre os proprietários dos imóveis (normalmente possuidores das unidades de *flat*) e a empresa hoteleira encarregada da operação e administração (total ou parcial) do empreendimento. Este tipo de contrato prevê, para além das cláusulas contratuais regulares da franquia tradicional (direito de uso da marca e transferência de conhecimento de tecnologia relacionando à gestão e à operação do negócio), uma série de obrigações estendidas para a rede, tais como a prestação de serviços técnicos de engenharia e arquitetura, contabilidade, recursos humanos, marketing e jurídicos.

A repartição dos lucros e dividendos entre a administradora hoteleira e a detentora do imóvel é prevista a partir de um percentual estabelecido em contrato em referência ao faturamento bruto e ao lucro operacional do empreendimento. Após a contabilidade mensal de manutenção do imóvel, ocorre o pagamento das taxas de franquia à empresa controladora, que repassa para seus investidores. A maior parte das responsabilidades de gestão do imóvel fica a cargo da administradora hoteleira, que na quase totalidade dos casos no Brasil, sobretudo as redes estrangeiras, não possui qualquer vínculo de participação como proprietária do terreno ou do edifício do imóvel que administra.

Esse tipo de contrato, assim, prevê prazos administrativos. Com o fim destes, o dono do imóvel pode requerer a renovação do contrato com a mesma administradora, permanecendo a marca no imóvel, ou trocar de empresa. Deste modo, o movimento de retirada de bandeiras de alguns empreendimentos que apresentamos é fruto deste processo de análise de contratos. O fim das operações das administradoras em alguns imóveis é explicado pelo reposicionamento da empresa no setor hoteleiro a partir dos lucros ou perdas adquiridos durante o período das atividades de gestão dos imóveis.

Como aconteceu uma super-oferta, muitos empreendimentos deixaram de ser lucrativos e como a maior parte das operações das empresas hoteleiras ficava restrita ao eixo comercial – empresarial, algumas empresas preferiram deixar de operar em algum endereço nesta área, permanecendo na região com um outro empreendimento com possibilidades maiores de ampliar as operações de lucro. Como exemplo, pode-se pegar a rede Accor e a bandeira Mercure Apartamentos ou da Rede Sol Meliá a bandeira Tryp. Em alguns outros casos, as bandeiras internacionais deixaram de administrar o imóvel hoteleiro, passando para administradoras condominiais nacionais que trabalhavam com menores taxas administrativas do que as estrangeiras, cobrando menores valores para os controladores do imóvel.

2. A hotelaria de luxo no processo de reprodução do capital imobiliário e financeiro.

No interior da crise de super-oferta na hotelaria paulistana, os hotéis de luxo se firmaram como excelentes empreendimentos imobiliários e ótimas opções de hospedagem na cidade para um público específico de hóspedes. A partir do início da década de 2000, a cidade ganhou vários novos investimentos diversificando a oferta de empreendimentos de alto padrão em hotelaria, localizados em sua região sudoeste.

No que diz respeito ao período de inaugurações, conforme já apresentamos no capítulo 1, dos atuais 14 empreendimentos de luxo, o mais antigo em funcionamento foi construído em 1986. Ou seja, todos os hotéis estão em edifícios com menos de 25 anos de construção. Este fato é importante para ressaltar que os hotéis de luxo se estabeleceram na capital paulista no período de maior expansão no número de empreendimentos, conforme discutimos no subcapítulo anterior. Assim, a análise destes hotéis aponta que eles foram construídos a partir das articulações entre o setor imobiliário e hoteleiro segundo investimentos diretos de fundos de investimentos imobiliários, fundos de pensão, investimento direto da administradora hoteleira e investimentos de empresas de outros setores da economia que viram oportunidades de expansão e diversificação de seus negócios no setor da hotelaria de luxo.

Em nosso caso, o primeiro destaque deve ser dado para a situação destes hotéis. Vale lembrar que praticamente há somente três áreas onde estes empreendimentos se localizam: região da Avenida Paulista, região dos Jardins e região do eixo Faria Lima – Berrini.

Na primeira região são quatro hotéis; na segunda região são três hotéis e na terceira região são cinco hotéis. Fora destas se localizam apenas dois empreendimentos: o Sofitel no distrito de Moema ao lado do Parque Ibirapuera, nas proximidades das Avenidas 23 de Maio e Sena Madureira (vias de acesso rápido ao Aeroporto de Congonhas e a Avenida Paulista) e o Ceasar Park Aeroporto de Guarulhos.

Relacionando localização dos empreendimentos com a data de inauguração, alguns pontos emergem para nossa análise.

O primeiro a ser destacado é a proximidade destes hotéis com a região de maior valorização fundiária da cidade de São Paulo. Os hotéis estão presentes nas áreas que contam com os maiores valores de imóveis, terrenos e aluguéis, tanto comerciais como residenciais. Estão vinculados, assim, as áreas de maior concentração de pessoas de renda média-alta a alta da cidade, além das sedes empresariais e edifícios de escritórios. Ou seja, os hotéis de luxo funcionam aonde se concentram os trabalhadores que recebem os

maiores salários da cidade e aonde residem os moradores que também recebem altos rendimentos mensais. Portanto, no plano espacial os hotéis de luxo compõem a região de maior valorização da cidade de São Paulo, que equivale a sua porção sudoeste. Claro, pois são empreendimentos que estão voltados para este perfil de cliente e buscam oferecer serviços de alto nível para aqueles que sabem reconhecer, pagam por isto e se hospedam também para serem vistos pelos demais. Como já foi destacado nesta tese, a localização próxima aos centros de negócios economizando tempo de deslocamento entre hotel e trabalho é essencial para o sucesso gerencial e operacional das empresas hoje. Por esta razão também, que os hotéis funcionam na área *core* de concentração das sedes empresariais e edifícios de escritórios.

O segundo ponto a ser ressaltado é a dimensão dos empreendimentos. Entre os 13 empreendimentos que se localizam na cidade de São Paulo, já que o 14^o situa-se em Guarulhos - Aeroporto, cinco são considerados de grande porte, pois possuem mais de 300 suítes, quatro são de médio porte, entre 100 e 299 suítes e quatro são de pequeno porte, menos de 99 suítes. Estes treze empreendimentos em conjunto oferecem aproximadamente 3.500 quartos.

Entre os de grande porte, quatro estão localizados na região das Avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e Nações Unidas – Transamérica, Hilton, Grand Hyatt, WTC – e apenas um se localiza na região da Avenida Paulista – Renaissance. Relacionando a este dado o período de inaugurações, encontra-se um fato interessante. O Transamérica foi construído em 1986 e o WTC hotel em 1996. O primeiro veio a servir os edifícios comerciais localizados no Centro Empresarial São Paulo construído na década de 1980. O segundo foi o primeiro hotel de luxo a se localizar na região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, portanto são pioneiros em suas operações. O Grand Hyatt e o Hilton vieram para a região da Berrini, no bojo do desenvolvimento e expansão imobiliária da avenida ao longo dos primeiros anos da década de 2000. Ou seja, vieram a cobrir a demanda por hospedagens da região que mais recebia edifícios de escritórios e sedes empresariais. No caso do Renaissance seu pioneirismo marca os novos investimentos em grandes empreendimentos de luxo na hotelaria paulistana. Ao final de 1996, ele foi o primeiro hotel de luxo a ser aberto em São Paulo depois do Maksoud Plaza no final da década de 1970. Como o perfil do Renaissance era oferecer hospedagem aos que se interessavam em ficar nas proximidades da região da Avenida Paulista, ele foi construído em um terreno na Alameda Santos esquina com a Rua Haddock Lobo, mesma Rua aonde funcionam empreendimentos de luxo, só que de porte menor, caso do Gran Meliá Mofarrej e do Intercontinental.

Na realidade, pode-se afirmar que no plano da hotelaria de alto padrão de São Paulo, o Renaissance veio marcar o reinício das operações de grandes hotéis de bandeira internacional em São Paulo, pois o L'Hotel inaugurado dois anos antes na mesma região,

era voltada para um público diferente. O Renaissance concorria diretamente com o público do Maksoud Plaza, só que se localizava do outro lado da Avenida Paulista. Tanto Renaissance, quanto WTC Hotel foram construídos já com os requisitos da hotelaria contemporânea que prima por ter grande infra-estrutura para eventos, com salas, salões, gabinetes, teatro, restaurantes e lojas.

Em relação aos hotéis de médio porte, em meados da década de 1990, foi inaugurado um hotel de porte médio na região do Parque do Ibirapuera, o Sofitel São Paulo. Apesar de facilmente conectado aos principais centros de negócios da cidade, este hotel não estava no centro da área primaz dos negócios, como os demais se localizavam. Tanto é que o tamanho de sua área e a quantidade de apartamentos disponíveis é mais reduzida que as dos demais construídos na mesma época, mas voltado para o mesmo público, o corporativo. Afirmamos isso, pois a bandeira Sofitel possui dimensão internacional nas cidades de negócios como São Paulo e prima por administrar grandes empreendimentos com mais de 300 suítes. cremos que o Sofitel se colocou no mercado como opção de hospedagem de luxo para quem buscasse serviços só que com o diferencial de estar próximo ao Parque do Ibirapuera, ou seja, com vista da janela do apartamento diferente da oferecida pelo Renaissance, cravado no meio dos altos edifícios da Avenida Paulista. Além disso, acreditamos que a situação do Sofitel permite conexão mais rápida ao aeroporto de Congonhas do que a dos demais construídos na mesma época, a partir da Rua Rubem Berta e 23 de Maio. No final da década de 1990, o Renaissance e o Sofitel lutavam por conter em sua área os melhores restaurantes da cidade, só que no primeiro o padrão da cozinha era contemporâneo e o do segundo era francês.

Quanto ao Gran Meliá Mofarrej e ao Intercontinental, o primeiro foi construído em 1986 e o segundo dez anos mais tarde e ambos oferecem menos de 250 suítes para hospedagem. Atentem-se ao fato de que os dois empreendimentos abriram suas portas na mesma rua distantes 120 m um do outro só que com uma diferença de dez anos entre cada inauguração. O primeiro é caracterizado pelo empreendedorismo individual de seu antigo proprietário Nacib Mofarrej, empresário do setor imobiliário com forte atuação em prédios comerciais na região Oeste de São Paulo (um dos fundadores do Ceagesp – SP) que vislumbrou na década de 1980 a necessidade de abrir novos hotéis já que a cidade passava por um período de estagnação em novos empreendimentos. A idéia de Mofarrej, filho de imigrantes libaneses, era oferecer hospedagem de luxo na região da Avenida Paulista para hóspedes que visitavam a cidade por motivos de negócios. Na época de sua inauguração, este hotel ficou sob administração da rede norte-americana Sheraton. Já o Intercontinental São Paulo, foi inaugurado em 1996, meses antes de inaugurar o Renaissance e o Sofitel, no período de rápida expansão no número de *flats* na cidade. Foi construído na Alameda Santos, rua paralela a Avenida Paulista, com a mesma distância em relação a esta Avenida

do Maksoud Plaza e do Ceasar Park, só que localizado no bairro dos Jardins, enquanto que estes dois últimos estavam no bairro da Bela Vista. Este é um fato importante para nossas análises, pois mostra a troca gradativa da expressão das áreas de centralidade dos negócios nesta região que aos poucos foi migrando durante a década de 1980 da região da vertente do Rio Tietê, para a vertente do Rio Pinheiros, acompanhando a migração de diversos outros setores econômicos. Estes dois hotéis, administrados por cadeias estrangeiras, foram construídos com um porte menor do que é comum ver por outras cidades do mundo aonde se localizam, provavelmente por conta da incerteza do mercado de hospedagens paulistano e brasileiro durante a década de 1980 e meados da de 1990. O Intercontinental São Paulo é de propriedade do grupo inglês Brascan, que opera em diversos setores econômicos, sobretudo na geração de energia e tecnologia de transporte, porém no Brasil, atualmente tem operações de gestão e construção de *shopping centers* e conjuntos empresariais e residenciais complexos, como o Brascan Century Plaza Itaim em São Paulo, que em um mesmo terreno funcionam um hotel (Staybridge Suítes), uma torre de escritórios e um *Shopping Center Open Mall*.

Em relação aos hotéis de pequeno porte dois fatos são relevantes para nossas análises. O primeiro diz respeito ao local de situação. Três deles funcionam no bairro dos Jardins, sendo que dois na principal área de comércio de luxo da cidade e o outro na região do Parque do Ibirapuera. O último funciona na região da Avenida Paulista. Na maior parte das cidades de negócios com grande oferta de número de hotéis, alguns deles se diferenciam pelo tamanho reduzido, porém com alta quantidade e sofisticação nos serviços oferecidos. Este é o caso destes quatro hotéis paulistanos. O L'Hotel, primeiro exemplar de luxo, mas de pequeno porte na cidade, veio a funcionar ao lado do Maksoud Plaza, ou seja, abriu concorrência direta com o grande hotel cinco estrelas da época de sua inauguração só que passou a oferecer serviços exclusivos e atendimento personalizado aos seus hóspedes, aspecto que o concorrente não conseguia oferecer por ter um porte muito grande e gestão centralizada na figura do cliente e hóspede corporativo. O L'Hotel, apesar de ter o mesmo enfoque de mercado, passou a trabalhar com a personalização no atendimento, infraestrutura operacional e construída menor e mais enxuta, o que significava para o cliente menor quantidade de hóspedes pelos corredores, menos barulho, maior privacidade. Era uma estratégia diferenciada que, pelo que percebemos com o passar dos anos, deu certo, já que o Maksoud Plaza está praticamente falido com seu prédio colocado a leilão e o L'Hotel continua funcionando com uma ótima carga operacional com taxa de ocupação média de 65%.

O L'Hotel só ganhou concorrentes diretos quase dez anos depois de suas operações, só que se localizaram também, do outro lado da Avenida Paulista, na região dos Jardins. Emiliano, Fasano e Unique já foram construídos com princípios gerenciais e

arquitetônicos diferentes do L'Hotel, dez anos mais velho. Os três hotéis funcionam atendendo ao cliente corporativo, sobretudo jovens executivos que primam pela personalização, sofisticação, individualização e requinte no atendimento, características do modo de vida urbano contemporâneo. Estes hotéis lutam entre si para hospedar os principais gestores empresariais e personalidades políticas e do mundo das artes oferecendo infra-estrutura menor e mais privada do que nos grandes hotéis de luxo como Hilton, Hyatt e Renaissance. Para uma pessoa de notoriedade pública, é muito mais fácil conseguir passar despercebida do grande público se estiver hospedada em um pequeno hotel de até 80 suítes do que em um grande com mais de 350 apartamentos e grande infraestrutura de eventos com um volume de entrada e saída de pessoas muito maior. É por esta razão também, que este tipo e tamanho de hotel garante seu funcionamento em cidades como São Paulo.

Assim, de maneira geral, os hotéis de luxo de São Paulo no que tange a relação entre situação, período de inauguração e tamanho, podem ser classificados em dois tipos: Grandes hotéis localizados na principal região dos negócios contemporâneos (Proximidades das Avenidas Paulista, Eng. Luís Carlos Berrini e Nações Unidas) construídos em dois períodos distintos meados da década de 1990 e início dos anos 2000) e pequenos e médios hotéis, maior parte de bandeira única, localizados nos interstícios entre a principal área dos negócios contemporâneos e bairros residenciais de luxo, oferecendo serviços diferenciados e mais sofisticados do que os encontrados nos grandes hotéis de rede internacional, construídos também em dois períodos diferentes, porém simultâneos aos da categoria acima citada.

O terceiro aspecto a ser ressaltado é em relação ao empreendimento imobiliário hoteleiro em específico. Como destacamos, nenhum dos 13 hotéis localizados em São Paulo, funciona em região fora da principal área de negócios. Deste modo, um primeiro aspecto a ser levantado é a ligação entre hotelaria de luxo e centralidade comercial – empresarial dos negócios contemporâneos.

É com a incorporação de novas áreas da cidade através da especulação imobiliária e expansão da construção civil na região dos bairros dos Jardins, Vila Olímpia, Itaim Bibi, Brooklin, Pinheiros, Moema e Nações Unidas a partir da inauguração de diversos prédios comerciais com a adjacente concentração de pessoas e circulação de bens e serviços nesta área que a hotelaria também vai se posicionar no mercado da construção civil. Na verdade é a formação, ou melhor, ampliação do eixo de negócios de São Paulo, requerida pelas novas articulações entre o plano local, nacional e mundial, sobretudo por força das relações econômicas globalizadas com apoio do Estado, a partir da instalação de infra-estruturas legais e urbanas requisitadas para dar fluidez ao capital, que se processou a ampliação deste eixo.

O papel dos hotéis nesta transformação se insere na articulação entre o capital financeiro, imobiliário e setor hoteleiro. O final da década de 1980 como já afirmamos, para a hotelaria foi um período de crise com a falta de inauguração de empreendimentos de diferentes categoriais, ao mesmo tempo que apresentou a forma *flat* como opção de investimento no setor para suprir as demandas reprimidas por hospedagem de médio valor, já que a cidade via-se dominada por empreendimentos de luxo – Intercontinental, Hilton, Ceasar Park, Gran Meliá⁵⁹, Maksoud Plaza, Crowne Plaza. Além disso, a forma *flat* impulsionou a indústria da construção civil e o mercado imobiliário com a incorporação de diversos terrenos e inúmeros edifícios que passaram a ser utilizados tanto por hóspedes como por moradores permanentes, tornando-se uma opção diferenciada tanto para o mercado hoteleiro como para o de locações imobiliárias. Nesta direção, os hotéis de luxo tiveram que se reposicionar no mercado de hospedagens da cidade.

O Transamérica foi o primeiro a ser inaugurado em 1986 na área que está localizada o fim do eixo comercial – empresarial, Ponte João Dias e Ponte Transamérica na Avenida das Nações Unidas. Na época foi um empreendimento de iniciativa de empresários brasileiros a partir do Conglomerado Alfa, empresa de capital nacional que possui investimentos e operações em diversos setores como Material de Construção, Mineração, Alimentos, Comunicação, Agroindústria etc. A visão desta empresa no setor de hospedagens veio com a consolidação do Centro Empresarial São Paulo localizado do outro lado da Margem do Rio Pinheiros aonde está localizado o Hotel, no distrito do Morumbi. A única opção de hospedagem corporativa nas proximidades do Centro Empresarial era o Novotel da rede francesa Accor, só que voltado para serviços de padrão superior e não de luxo. Com a inauguração do hotel Transamérica e a infra-estrutura disponível no complexo que envolve torre de escritórios, teatro, espaço para eventos e reuniões, esta região da Avenida Nações Unidas passou por um rápido processo de valorização e vários dos terrenos nos arredores entre Santo Amaro e Morumbi foram sendo comprados por grandes incorporadoras imobiliárias que, paulatinamente, foram construindo edifícios corporativos, lojas, hipermercados etc. A iniciativa deste grupo brasileiro, o Alfa, caracteriza um momento bem específico da economia brasileira com a diversificação das operações de diversas empresas em diferentes setores, que se ramificaram com investimentos em muitos setores devido as incertezas políticas da economia brasileira. Muitas, conforme Chesnais (1996) viram na ramificação para outros setores que apresentavam maior demanda por novos investimentos, ainda que com pequeno *know how* na área, maiores possibilidades de ampliação dos lucros, do que continuar investindo pesado na mesma área e obter prejuízos pelo período de incertezas. Esse é o caso do Grupo Alfa com o Transamérica Hotel São Paulo. O sucesso do empreendimento garantiu a esta empresa a inauguração, após alguns

⁵⁹ Na época da inauguração onde hoje é o Gran Meliá Mofarrej, funcionava o Sheraton Mofarrej.

anos, das unidades hoteleiras de Ilhéus e Rio de Janeiro, só que agora voltados para o público de turismo de lazer e convenções corporativas em *resorts* litorâneos. Do mesmo modo que a partir de 1998 esta mesma empresa com a bandeira Transamérica Flats iniciou-se no mercado de hospedagem com empreendimentos do tipo *flat*, reforçando a marca Transamérica na cidade a partir de investimentos diretos do Grupo Alfa na administração hoteleira e gestão integrada dos investidores individuais a partir do Banco Alfa.

O hotel Transamérica trazemos como o principal exemplo entre os hotéis de luxo de São Paulo que apresentam uma união dos setores financeiros (Banco Alfa), imobiliários (Empresas de Construção Civil contratadas pelo Grupo Alfa) e hoteleiro (administração do Grupo Alfa), de capital nacional. Na verdade é a única que controla, administra, gerencia e detém todo o capital e investimento realizado no hotel. Ou seja, é uma administração centralizada e vertical do empreendimento hoteleiro.

Outro grande exemplo de forte centralização administrativa e gerencial em hotel de luxo é o exemplo do Hilton Morumbi. Localizado no complexo Centro Empresarial Nações Unidas, este hotel domina a torre leste. Conforme Mariana Fix (2007), a construção do prédio foi toda realizada com supervisão da *Hilton Corporation*, que contratou os escritórios de arquitetura e as empresas que participaram na construção efetiva do prédio, pertencente ao próprio grupo hoteleiro. Dos 13 hotéis de luxo de São Paulo, apenas Hilton Morumbi e Transamérica são de controle total da administradora hoteleira, todos os demais possuem contratos de franquia e arrendamento com as empresas proprietárias dos imóveis ou gestoras dos fundos de investimento imobiliário que participam dos imóveis. No caso do Hilton, vale destacar que havia uma demanda por este tipo de empreendimento na região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini e dos incorporadores do Centro Empresarial Nações Unidas. Para a Hilton este novo empreendimento significou o encerramento de suas operações na região central da cidade e que há muito tempo não se caracterizava mais como hotel de luxo. Tanto é que pequenas agências de turismo de cidades do interior, por exemplo, fazia pacotes para São Paulo por meio de transporte de vans com hospedagem em São Paulo (Hilton Ipiranga), ingressos a algum espetáculo de teatro e jantar em cantinas do Bixiga com valor médio de 200,00 por pessoa com todos estes serviços e outros pequenos incluídos. Hoje o Hilton Morumbi não trabalha com este perfil de público e nem pratica tais preços, o que revela seu reposicionamento de mercado e valorização de seu uso por parte dos hóspedes e do *trade* turístico. Na realidade, a marca Hilton estava bem colocada no mercado paulistano, mas havia perdido o caráter luxuoso a ela vinculado. Acreditamos que por esta razão também, que a empresa acreditou na aquisição e construção do imóvel na região da Berrini. Com a transferência de localização, a administradora Hilton Hotels conseguiu retomar sua imagem ligada a hotelaria de luxo na cidade de São Paulo.

Entre os demais hotéis de luxo, os procedimentos e práticas que revelam a ligação entre eles e as novas articulações entre o mercado imobiliário e financeiro são muito parecidas e contêm um padrão.

Entre os pequenos hotéis de luxo – Emiliano, Fasano, L’Hotel e Unique – o Fasano merece destaque por ser exemplo da diversificação das operações de um grupo familiar brasileiro do setor de alimentação que viu no mercado hoteleiro uma forma de ampliar seus negócios, unindo-se a grandes investidores do mercado imobiliário.

O Hotel Fasano inaugurado em 2003 fez parte de uma negociação entre o Grupo Pão de Açúcar na figura do empresário João Paulo Diniz, que mantinha relações contratuais no setor de restaurantes com a família Fasano, do empresário Rogério Fasano e da Construtora e Incorporadora JHSF⁶⁰. Em 1995, Rogério Fasano havia adquirido um terreno entre as Ruas Haddock Lobo e Bela Cintra no bairro dos Jardins, bem ao lado aonde funcionava o restaurante Fasano. No entanto, os anos seguintes não trouxeram grandes lucros para a empresa que descapitalizou-se e necessitou se aliar a investidores para poder crescer. Foi desta forma que, na figura do empresário João Paulo Diniz, o grupo Fasano conseguiu dinheiro suficiente para ampliar as suas operações por meio da construção do hotel e concentração na sua área, do novo restaurante da família. Com financiamento de 20 milhões de reais por parte do BNDES e investimento próprio de 15 milhões do próprio empresário do Grupo Pão de Açúcar, iniciou-se a construção do hotel no próprio terreno da família. Em 2007, a JHSF adquiriu toda a cota de participação controlada por João Paulo Diniz e passou a ser a administradora principal em relação ao imóvel onde funciona o hotel Fasano. A marca Fasano faz parte do setor de luxo de São Paulo, sempre vinculada ao setor de alimentação. Com a efervescência do setor hoteleiro no início desta década, a família viu a possibilidade de diversificar seus investimentos para o mercado hoteleiro, o qual sempre esteve fortemente vinculado ao setor de alimentação. Deste modo, as idéias de construção de um pequeno hotel de luxo no bairro dos Jardins com a marca Fasano foi apresentada ao mercado de incorporadores imobiliários que na figura da JHSF permitiu a viabilização do empreendimento com a compra do terreno e construção do hotel que ficou sob administração da família Fasano a partir do contrato de franquia operacional com a rede internacional norte-americana *The Small Leading Hotels of the World*, que gerencia pequenos, luxuosos e exclusivos hotéis ao redor do mundo.

No mesmo período de inauguração do Fasano, também começaram a funcionar os hotéis Unique e Emiliano trabalhando com o mesmo perfil de hóspede e na mesma região – bairro do Jardins.

⁶⁰ Empresa que trabalha na incorporação imobiliária no mercado nacional, sobretudo em São Paulo, nos setores de *shopping centers*, tanto populares como de luxo (caso do *Shopping Center Metro Tucuruvi* – voltado para um público de renda média-baixa – e do *Shopping Cidade Jardim* – voltado para um público de renda alta, elite paulistana e brasileira - condomínios residenciais de alto padrão, edifícios empresariais e hotéis.

O proprietário do hotel Unique é o empresário Victor Siaulys, o qual preside os negócios da família que trabalha no setor imobiliário paulistano através da Marvic's Empreendimentos e Participações Ltda. No final da década de 1990, a família Siaulys havia adquirido um terreno de 6.500 m² na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nas proximidades com a Avenida Brasil, República do Líbano e início da Juscelino Kubitschek, área incorporada no vetor de maior expansão imobiliária no que diz respeito a imóveis corporativos e residenciais de luxo da capital paulista. Ou seja, adquiriram um terreno de tamanho considerável em área nobre da cidade. Como a Marvic's representa juridicamente os negócios da família por meio de capital aberto a partir de investimentos individuais através do levantamento de dinheiro investido por pessoas físicas e jurídicas que buscam em imóveis reproduzirem seus capitais, esta empresa decidiu diversificar os seus negócios no mercado imobiliário com a construção de um hotel de luxo inovador para os padrões construídos em São Paulo até então.

Em 2002, a Marvic's havia inaugurado o prédio do complexo Ohtake Cultural e quatro edifícios comerciais na região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini e no ano seguinte inauguraria o hotel Unique. Com projeto do arquiteto Ruy Ohtake e participação de renomados paisagistas e decoradores, o hotel inaugurou como sendo o mais arrojado projeto arquitetônico hoteleiro do Brasil, o que lhe rendeu diversos prêmios nos anos seguintes. A Marvic's Empreendimentos e Participações Ltda é a controladora acionária do empreendimento que também possui parte de seu capital nas mãos de investidores individuais que mantêm seu capital sob controle desta empresa, com participação nos lucros das operações do hotel. Vale ressaltar que a família Siaulys, de origem lituana, é dona do laboratório farmacêutico Aché, um dos maiores do Brasil e preside o Conselho Deliberativo da Laramara, Associação Brasileira de Assistência ao Deficiente Visual.

O Hotel Emiliano foi concebido para ser um hotel de luxo no bairro dos Jardins localizado na principal rua de comércio de luxo da América Latina. Por empreendedorismo dos empresários Gustavo Filgueiras e Luis Carlos Filgueiras que adquiriram o terreno de apenas 1.082 m² na rua Oscar Freire, começaram a construir o edifício onde funciona o hotel a partir de investimentos feitos por um fundo de investimentos imobiliários que estava buscando capitalizar-se a partir de um novo conceito de hotelaria em referência ao hotel Fasano, também em construção na mesma época e na mesma região. Ou seja, a construção do Emiliano foi realizada a partir da idéia dos empresários da família Filgueiras, detentoras do terreno e com operações no setor de alimentação, que levantaram o capital necessário com investidores que estavam com intenção de aplicar seu capital não mais em *flats* ou hotéis de padrão intermediário ou superior, mas sim em um empreendimento de luxo e de pequeno porte. O risco de investir em um hotel como o Emiliano, para os analistas de mercado, era quase nulo, já que a cidade estava requerendo empreendimentos como tal,

pois não havia outros em operação, mas sim em construção e que estivessem voltados estritamente aos clientes de altíssimo padrão, só que com serviços individualizados, não encontrados em hotéis de rede internacional como Renaissance, Intercontinental, Gran Meliá, Hilton e Hyatt. Atualmente, o Emiliano é um dos hotéis de maior rentabilidade de São Paulo e com altas taxas de ocupação. Está voltado para o cliente corporativo, mas principalmente, hospeda personalidades da mídia brasileira e internacional, bem como modelos, artistas, cantores etc. Seu posicionamento de mercado concorre diretamente com o Fasano, Unique e L'Hotel, que também são empreendimentos construídos a partir de iniciativas de empresários nacionais que enxergaram na hotelaria de alto padrão, uma oportunidade de investir em novos produtos e aproveitar a expansão dos negócios hoteleiros na cidade a partir da construção civil e incorporação imobiliária.

De propriedade do empresário Walter Gebara, o L'Hotel foi o primeiro hotel de luxo compacto construído no Brasil. Do mesmo modo que o Emiliano, o proprietário do L'Hotel havia recebido por herança de família o terreno na Alameda Campinas ao lado do gigante Maksoud Plaza no final dos anos oitenta. A família Gebara não trabalhava com o setor de hospedagens e sim no automotivo e revenda de automóveis, com a administração de várias concessionárias da montadora Volkswagen na cidade de São Paulo. Como o sucesso do Maksoud Plaza era tão grande e não havia concorrentes a altura, já que nenhum outro hotel da cidade oferecia tantas opções de hospedagem (353 quartos) e grande infra-estrutura para eventos, a idéia de Gebara foi concorrer no mesmo segmento só que atraindo o hóspede que buscava exclusividade, personalização e privacidade em sua estadia em São Paulo, atitude que revelou uma ampliação dos negócios da família no setor de hospedagens. Com financiamento de 80% da obra por meio do BNDES, que na época tinha uma linha de financiamento exclusiva para a construção de novos hotéis devido a política construída pela Embratur no final do Governo Collor e todo Itamar Franco, este empresário conseguiu levantar o hotel e administrá-lo de forma que se tornou modelo de empreendimento de luxo compacto no país por quase dez anos, até a inauguração dos três hotéis na região dos Jardins e que trabalham com o mesmo nicho de mercado. Vale destacar que o L'Hotel marca o auge da hotelaria de alto padrão na região da Avenida Paulista, pois veio reforçar a disponibilidade de apartamentos e suítes nesta área da cidade até 2002, juntamente com o Renaissance, Intercontinental, Gran Melia (na época Sheraton), Crowne Plaza, Ceasar Park e Maksoud Plaza, como a região que mais detinha empreendimentos de luxo do Brasil. Atualmente, este hotel, como Emiliano, Unique e Fasano, também fazem parte da rede *The Small Leading Hotels of the World*, que com seu *know how* auxilia na administração e gestão do empreendimento de acordo com as mais recentes novidades administrativas e gerenciais em todo mundo. Além disso, com a estrutura desta rede, estes hotéis brasileiros conseguem se posicionar mundialmente no

mercado de hospedagens de luxo, estando sempre bem colocados nos *rankings* internacionais das consultorias que avaliam os meios de hospedagem.

Até aqui, exemplificamos como é que atuações de empresários individuais ou famílias ricas tradicionais de São Paulo passaram a enxergar na hotelaria um novo e promissor ramo para investir dinheiro. Antes de fazermos considerações gerais sobre estes dados, vamos apresentar ainda algumas características de outros empreendimentos hoteleiros de luxo e que fazem parte de nosso escopo de análise.

Um dos casos mais emblemáticos da hotelaria de luxo que marca um novo período nas operações imobiliárias na cidade de São Paulo é a construção do Ceasar Park Faria Lima no conjunto empresarial Continental Square, localizado na Vila Olímpia. Afirmamos ser emblemático, pois durante as obras de criação de infra-estrutura viária e liberação de novos terrenos na região a partir da Operação Urbana Faria Lima, o Continental Square era um dos empreendimentos comerciais mais utilizados como exemplo de desenvolvimento e incorporação imobiliária que aquela grande operação urbana traria para a cidade e em específico para a região. Conforme aponta Carlos (2001), os empreendimentos hoteleiros já estavam em divulgação durante as obras de abertura do prolongamento da Avenida Faria Lima, através das marcas Blue Tree e Ceasar Park, que funcionam nesta área da cidade até hoje. O Continental Square, localizado na Rua das Olimpíadas é um empreendimento de uso misto (comercial, com escritórios e de serviços, com hotel e academia de ginástica) e foi construído contando com um investimento inicial de US\$ 71 bilhões. O primeiro período de investimento aconteceu com a incorporação do terreno por meio da Inpar Construtora no ano de 2000 e em um segundo período com a efetivação das operações com o aluguel das salas de escritórios e início de funcionamento do hotel Ceasar Park e Ceasar Business e da Academia Reebok. A construção do edifício consumiu 75% de capital advindo do Fundo de Investimentos Imobiliário II, primeiro a ser capitalizado pela Bolsa de Valores de São Paulo e administrado pela Unitas Participações em Valores Imobiliários. O restante dos 25% foi investido pelo grupo hoteleiro Posadas controlador da marca Ceasar Park e Ceasar Business na América Latina. Atualmente, segundo a Unitas, as receitas geradas pelo empreendimento advêm 65% do aluguel de escritórios e 35% das atividades da academia e dos dois hotéis. No entanto, no primeiro ano de funcionamento em 2004, o hotel gerava apenas 12% da receita enquanto que 88% advinha da locação dos imóveis. Este fato é interessante, pois mostra exatamente o auge do período da crise na hotelaria paulistana e a atual retomada no crescimento das atividades hoteleiras com a reorganização do mercado e rearranjo na oferta e na demanda por hospedagens de luxo. Segundo a própria controladora do imóvel, os investidores do Fundo Imobiliário II tiveram que esperar até quatro anos para reaver o capital inicial investido no empreendimento e hoje, os lucros desta operação garantem a reprodução ampliada do investimento inicial.

A construção do hotel Renaissance São Paulo, bandeira administrada pela empresa norte-americana Marriot, aconteceu em meio a algumas turbulências no setor imobiliário brasileiro. Em 1994 ocorreu a divulgação que a Marriot entraria no país a partir das atividades de administração de um hotel de luxo em São Paulo através de uma parceria com a construtora e incorporadora Encol, tornando-se o maior hotel de luxo da cidade com 453 suítes. Durante o período de construção do hotel que foi inaugurado no final de 1996, a Encol pediu falência, deixando a “carcaça” do hotel no meio da cidade de São Paulo. Este empreendimento tinha investimentos, como órgão financiador da obra, o fundo de pensão Funcef que havia investido inicialmente 60 milhões de dólares. Por meio de uma jogada política que foi bastante debatida no meio político federal já que envolvia diversas fontes de dinheiro que estavam vinculadas a falência da Encol em muitos empreendimentos, o Funcef teve a missão de assumir o restante dos gastos com a obra para não arcar sozinha com a falência da Encol e tentar reaver o capital investido com o funcionamento do hotel nos anos posteriores. Deste modo, o Funcef desembolsou ao todo, 120 milhões de dólares para terminar as obras e entregar a arrendatária Marriot o edifício para ser operado sob a bandeira Renaissance. Segundo os dados do próprio Funcef, a capitalização do investimento ainda não aconteceu totalmente, devido também a diversas fraudes que aconteceram nas licitações e compras do mobiliário, por exemplo. O exemplo do Hotel Renaissance mostra outra dimensão na construção da hotelaria paulistana, a da participação dos Fundos de Pensão no investimento direto no setor a partir das garantias de retorno propaladas pelo mercado hoteleiro paulistano durante a década de 1990. Neste caso, a Funcef participou ativamente com quase totalidade dos investimentos previstos para a construção do hotel, devido à falência da incorporadora e construtora e hotel. O contrato de franquia e arrendamento com a Marriot se encerraria em 2002, no entanto, foi renovado pelo Funcef até 2012 devido aos bons resultados alcançados pelo hotel durante os seus primeiros cinco anos de funcionamento. Até a inauguração do Hilton Morumbi e do Grand Hyatt na região da Av. Eng. Luís Carlos Berrini, o Renaissance era o maior hotel de luxo da cidade em número de apartamentos.

A partir do que apresentamos podemos considerar alguns pontos que nos auxiliam a construir um pensamento que explique a participação dos hotéis de luxo no processo de reprodução do espaço da metrópole.

Conclusão

Levando em consideração a data de funcionamento destes hotéis, seu tamanho e sua situação em conjunto com o processo de expansão das áreas de centralidade vinculadas a consolidação de novas áreas que concentram edifícios corporativos e sedes empresariais pode-se perceber que o desenvolvimento imobiliário da capital paulista veio acontecendo a partir da incorporação de novas áreas da cidade que, rapidamente, foram inseridas no processo de especulação imobiliária vinculado à construção de edifícios comerciais e empresariais por obrigação da atuação dos agentes hegemônicos globais que necessitavam estar presentes em São Paulo para expandir seus negócios no Brasil e na América do Sul, em função das relações econômicas em rede que se desenvolviam no mundo todo de forma cada vez mais veloz. Assim, a construção destes hotéis e a consolidação desta nova área da cidade como região de concentração de edifícios corporativos está articulada ao plano mundial, pois as acompanha segundo as exigências constantes para a contínua acumulação e reprodução do capital.

Ao mesmo tempo, o papel do Estado é fundamental neste processo. Presente e atuante por meio do governo do Estado de São Paulo, da Prefeitura Municipal, dos Fundos de Pensão de Empresas Públicas, auxiliou na consolidação desta nova área de centralidade garantindo, através da legislação no caso específico da Prefeitura e do Governo do Estado através das Operações Urbanas, a expansão do eixo de negócios com a incorporação de novas áreas passíveis de se transformarem em empreendimentos imobiliários modernos ou avenidas novas e largas, destruindo antigos bairros e ruas.

Harvey (2005) analisa estes processos de transformação urbana, sobretudo nas grandes metrópoles contemporâneas, afirmando que não há possibilidade de modificação da estrutura antiga existente na cidade sem a perfeita articulação entre a iniciativa privada e a gestão pública, sem a presença do Estado. Em nosso caso, muitos hotéis ou mesmo empresas do setor hoteleiro tiveram que ser “salvas” através de investimentos diretos de fundos de pensão de empresas estatais para poderem continuar funcionando e não demitir muitos trabalhadores. “O setor público assumiu o risco, e o setor privado ficou com os benefícios” (HARVEY, 2005, p. 173). Este Autor afirma que uma coalizão de forças surge para facilitar a fluidez do capital pelo espaço, consumindo-o através da produção especulativa imobiliária empresarial, aproveitando-se da conjuntura local.

No caso de São Paulo, a conjuntura existente no setor hoteleiro, imobiliário em parceria com o mercado financeiro era a de falta de unidades habitacionais em um primeiro momento (final da década de 1980 e início da de 1990), com o conseqüente investimento exaustivo em um determinado formato de negócio – *flat* – aliado à entrada de novos investidores por meio de novas estratégias do mercado financeiro – fundos de investimentos imobiliários e a oportunidade do pequeno investidor participar de grandes projetos urbanos – o que resultou numa superoferta em um segundo momento (início dos anos 2000) o que

trouxe uma crise ao setor de hospedagens. Simultaneamente, no período em análise, a partir das articulações entre os sujeitos envolvidos, o Estado garantia fluidez ao espaço apresentando áreas da cidade dotadas de infra-estrutura viária e disponibilização de novos terrenos com a retirada de favelas e bairros residências. Estas intervenções diretas estimulam a aplicação de capital em diferentes e novos setores que passam a buscar nestas novas áreas da cidade, locais para se estabelecer e realizar suas funções.

Harvey (2005) quando trata da questão dos arranjos locais para a atração de investimentos nas cidades afirma que os governos, através de atitudes empreendedoras mercantilistas buscam valorizar áreas degradadas ou dotar com infra-estrutura viária, bairros ou áreas anteriormente sem interesse específico para o mercado, com intuito de desenvolver estratégias para inovar e diversificar as funções da cidade e assim criar empregos e trabalho. Nesta direção, este Autor afirma que *shopping centers*, centros culturais, museus, eventos e festivais de todas as ordens e magnitudes, centros de convenções, estádios esportivos, marinas, locais de lazer e alimentação, construções de *design* destacado, tornam-se objetos de uso constante nestas práticas urbanas.

Analisando sob o ponto de vista da hotelaria de alto padrão o processo de reprodução do espaço urbano, acontece em simultaneidade, à construção dos hotéis de luxo e à consolidação do setor de serviços em São Paulo, como novo motor de desenvolvimento da cidade. Ou seja, conforme a base produtiva da cidade foi se transformando, passando de uma cidade industrial para um cidade de serviços, sobretudo os serviços mais contemporâneos ligados a gestão administrativa das empresas e serviços de apoio a estas, a hotelaria foi também encontrando seu lugar na cidade.

A análise da década de 1980 revela que a região da Avenida Paulista era a principal área no que tange à concentração dos edifícios corporativos e de escritórios da cidade, competindo ainda com o centro, sobretudo na região dos distritos da Sé e da República. Ao longo dos anos noventa, a migração das empresas para outras áreas da cidade foi acontecendo de maneira rápida devido aos altos custos de manutenção de sua localização na Avenida Paulista e também as novas necessidades estruturais em relação aos prédios corporativos que estavam sendo requisitados pelas novas empresas que estavam investindo na cidade. Ou seja, a diversificação da economia paulistana com chegada de novas empresas de ramos diferenciados dos até então presentes, criou a necessidade de se produzir uma nova área na cidade que pudesse ser incorporada já contendo as novas exigências hegemônicas propaladas por estas empresas, como edifícios mais modernos e tecnologicamente adaptados com as novas técnicas de construção, segurança, arquitetura e decoração, avenidas mais largas, ambiente corporativo, helipontos etc. Além disso, estas empresas buscavam edifícios que pudessem ser alugados e não comprados, imobilizando parte de seu capital.

Nesta direção, ao longo da década de 1990, novas áreas da cidade foram sendo incorporadas pelo setor imobiliário para o desenvolvimento de edifícios que pudessem abrigar sedes empresariais, escritórios e residências adaptadas aos novos padrões globais de construção e consolidação dos chamados centros de negócios. Conforme Carlos (2005, p. 58) afirma este processo envolvia

a) ausência de edifícios compatíveis ao desenvolvimento das atividades de serviços modernos; b) escassez de lugares na metrópole para o crescimento do setor imobiliário; c) o fato de que a competitividade coloca a necessidade de diminuição dos custos de produção, o que vai se refletir diretamente na mudança de comportamento quanto a propriedade do imóvel no qual vão se desenvolver as atividades econômicas, isto é, ao invés de imobilizar o dinheiro na compra do imóvel, o empresário vai preferir alugá-lo, o que vai desenvolver o setor de locação de imóveis em São Paulo.

Conforme a Autora destaca havia demandas específicas criadas ao longo do tempo em São Paulo e que permitiram desenvolver um rápido processo de produção de uma nova área da cidade que pudesse abrigar as novas exigências dos modernos setores econômicos que buscavam em São Paulo, um local para investir e desenvolver seus negócios, já que esta cidade se apresentava ao mundo como a porta de entrada e meio de articulação econômica entre o Brasil, a América do Sul e o Mundo. Com a diversificação e ampliação dos setores produtivos modernos aliados aos processos de desconcentração industrial e centralização financeira, ou seja, reconversão da base produtiva da cidade, ocorridos na metrópole e no Estado de São Paulo, as condições para a produção de novas áreas da cidade que pudessem concentrar estes novos setores voltados à gestão administrativa dos negócios contemporâneos, estavam colocadas como exigências para o desenvolvimento econômico da cidade.

Em função deste cenário que contém as especificidades da economia global em relação a gestão centralizada das atividades administrativas das empresas multinacionais mas também nacionais de todos os portes, o fato é que se cria esta nova área da cidade devido aos benefícios que a concentração das atividades complementares produz para a reprodução do lucro e para o desenvolvimento dos procedimentos constantes no meio corporativo. O aparecimento desta nova área da cidade revela a consolidação do eixo de negócios como área primaz de investimentos imobiliários.

O modo como este eixo foi se consolidando na cidade a partir da análise dos hotéis de luxo mostra que a incorporação imobiliária por meio da construção efetiva dos edifícios e

da gestão administrativa por parte das redes hoteleiras aconteceu em união ao setor financeiro que buscava novos caminhos ou maneiras para investir o capital em circulação e ampliar o ciclo de reprodução do lucro, aumentando os ganhos. É deste modo que o capital financeiro, por meio dos fundos de investimentos imobiliários encontraram no mercado imobiliário um caminho para se realizar, na medida que os edifícios eram construídos e colocados em funcionamento por meio da administração hoteleira de grandes empresas multinacionais de renome internacional no cenário do turismo corporativo.

Durante a década de 1980, o Maksoud Plaza, o atual Gran Meliá Mofarrej e o Transamérica são exemplos de empreendimentos que foram construídos por iniciativa de empresários locais que investiram no setor hoteleiro por empreendedorismo inovador, com apoio de financiamentos do BNDES, mas com quantidades expressivas de capital próprio, a partir da diversificação de suas atividades que antes estavam concentradas em outros setores da economia. Tanto é que estes três exemplos estão vinculados estritamente as localidades de maior expressividade de concentração de escritórios da cidade na época, Avenida Paulista e Centro Empresarial São Paulo em Santo Amaro.

Já a década de 1990, com a expansão do número de *flats* e a consolidação deste tipo de imóvel de uso tanto residencial como hoteleiro, incitou aos investidores, expandir suas operações na construção de hotéis de luxo e assim, Sofitel, Renaissance, Intercontinental, L'Hotel e WTC surgem no cenário paulistano, a partir do financiamento efetivo de empresas imobiliárias que buscavam no setor hoteleiro novas formas para ampliar seus lucros e operações, caso da Brascan e da WTC ou dos fundos de pensão que vislumbraram no setor hoteleiro, uma forma de maximizar o seu capital por meio de investimentos diretos em imóveis de alto padrão da cidade, caso do Renaissance e Sofitel. Já o L'Hotel, devido à sua pequena dimensão construída, foi viabilizado pela iniciativa do proprietário do terreno que com recursos próprios advindos de operações em outros setores e de financiamento do BNDES, entrou em operação para atrair um público específico voltado para as hospedagens de luxo só que com serviços especializados e personalizados, tornando-se pioneiro no cenário paulistano.

A incorporação destes empreendimentos já vai apontar uma mudança no padrão de localização dos hotéis de luxo, pois ampliou seu raio, já que ao final da década de 1990, a região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini já se apresentava como nova área de escritórios que passaria a estar conectada ao resto da cidade por meio de vias rápidas a partir da abertura da continuação da Avenida Faria Lima e Rua Funchal, propostas pelo resultado final das obras das Operações Urbanas Faria Lima e Águas Espreadas, oferecendo à cidade uma grande área com terrenos disponíveis para incorporação imobiliária. É deste modo que o WTC Hotel (antigo Gran Meliá) passa a funcionar nessa região e permanece por 6 anos como única opção de hospedagem de luxo nesta nova área da cidade.

O terceiro momento que se inicia em 2002 vai conter o atributos da expansão da incorporação e valorização imobiliária já existentes na década de 1990, mas vai revelar uma crise de super-oferta no setor com a abertura excessiva do número de *flats* e hotéis de padrão intermediário, mostrando que haviam oportunidades de se ampliar o número de apartamentos em hotéis de luxo na cidade. A região escolhida para tal processo foi aquela que vinha se consolidando como a área que mais recebia investimentos em edifícios corporativos, a qual envolve os bairros Vila Olímpia, Itaim Bibi, Brooklin, Chácara Santo Antônio e região da Marginal do Rio Pinheiros devido ao sucesso alcançado pelas Operações Urbanas já citadas, e que foram responsáveis pela destruição de bairros residenciais inteiros, para oferecerem ao mercado imobiliário terrenos para serem incorporados com edifícios e prédios comerciais, necessários, conforme o discurso econômico hegemônico internacional, para o desenvolvimento econômico da cidade.

É desta maneira que Hilton, Ceasar Park e Hyatt começaram a funcionar neste período, construídos, no caso dos dois últimos, com capital levantado a partir de fundos de investimentos imobiliários, que ofereciam garantias de retorno seguras e rápidas a partir das operações de sucesso possibilitadas pelas marcas hoteleiras de renome internacional aos pequenos, médios e grandes investidores envolvidos na construção dos edifícios onde funcionam estes dois hotéis de luxo. No caso do Hilton, foi diferente conforme já expusemos, pois foi incorporado pela própria operadora hoteleira que desde o início acreditou no sucesso mercadológico que a região da Avenida Berrini teria no conjunto dos negócios paulistanos, a partir do grande empreendimento no qual faz parte que é o Centro Empresarial Nações Unidas.

Fasano, Emiliano e Unique como se colocam no mercado de hospedagem de luxo como opções requintadas, exclusivas e com serviços personalizados para o cliente corporativo que não busca se hospedar nas grandes redes internacionais, por meio de iniciativas de empresários locais com apoio de investidores do campo financeiro, abriram suas portas a partir de 2003, oferecendo serviços hoteleiros na região que abriga o comércio, os serviços de lazer e turismo voltados para as pessoas de rendimentos mais altos que é o bairro dos Jardins nas proximidades da Rua Oscar Freire. Na realidade, estes três hotéis, juntamente com L'Hotel, são exemplos da diversificação dos investimentos das redes hoteleiras em empreendimentos menores, porém com grande quantidade de serviços incorporados para dar maior comodidade ao hóspede, ainda que para isto ele pague um preço elevado. Este tipo de hotel é uma tendência nas principais cidades de negócios do mundo como São Paulo, pois possibilita a hospedagem de pessoas que não buscam a impessoalidade encontrada nas grandes redes internacionais e pessoas de grande visibilidade pública, como artistas, políticos e empresários.

Além destes pontos acima apresentados é necessário afirmar que a construção destas novas áreas de centralidade, sobretudo comercial-empresarial são necessárias para o sucesso de certos setores que dependem da concentração de algumas atividades para existirem e se expandirem, que é o caso do setor hoteleiro nestas áreas de negócios das cidades mundiais. Ou seja, a hotelaria caminha *paripasso* com os centros de negócios empresariais e comerciais. Conforme Harvey (2005, p.222) “o hoteleiro se dispõe a pagar um ágio pelo terreno, por causa de sua acessibilidade”. A proximidade aos centros financeiros é negociada pela cadeia hoteleira que prefere estar próxima e pagar por altos valores de aluguel do que estar distante e ver seus índices de ocupação em queda. É por esta razão que, na maior parte dos bairros de negócios, existe a grande concentração de hotéis de padrão superior e luxo, sendo praticamente inexistente hotéis oferecendo serviços mais simples e baratos.

No entanto, vale discutir neste momento, que o sucesso destes hotéis não está apenas estritamente ligado a necessidade de ampliação dos investimentos financeiros em imóveis sob administração de cadeias hoteleiras. Este fato reforça a nossa tese de que participação dos hotéis na reprodução do espaço paulistano é garantida pela sua união com o mercado imobiliário e financeiro a partir dos fundos de investimentos imobiliários e fundos de pensão que descobriram nos hotéis e na efemeridade contida no uso das instalações deste mercado, uma nova maneira para maximizar os lucros do capital investido. A questão da solidificação da cidade de São Paulo como principal destino de viagens de negócios do Brasil e da América do Sul, também é importante para mostrar que a permanência destes empreendimentos hoteleiros pode ser duradoura. Conforme Carlos (2005, p.70) “a construção dos hotéis, na última década, na metrópole revela uma profunda associação com uma nova atividade econômica que é a dos “eventos”.

Os dados referentes à realização de eventos mostram que em São Paulo, em 2007, conforme a SP Turis, ocorreu 73% do calendário de eventos do país, com um movimento anual de US\$ 3,4 bilhões em renda e US\$ 112 milhões em impostos.

Os eventos estão estritamente vinculados a pujança econômica da cidade de São Paulo e acontecem principalmente aí, pois esta agrega a sede das principais empresas do país e onde estão os principais dirigentes e gestores que necessitam estar em contato direto com fornecedores e clientes para continuarem a expandir seus negócios. Mas também porque contem grandes espaços destinados para a sua realização como Anhembi, Expo Center Norte e Centro de Exposição Imigrantes, além da grande quantidade de salas de reuniões, salões de conferências e *meetings* empresariais em funcionamento na quase totalidade dos hotéis de padrão intermediário, superior e luxo da cidade.

É dentro deste panorama da necessidade de estar em contato direto com os clientes e fornecedores que a realização de eventos se torna tão necessária para a consolidação de

São Paulo enquanto cidade mundial que congrega as principais firmas internacionais e nacionais do país. Os eventos se colocam para São Paulo como oportunidade de realização de negócios, ampliando as operações das empresas mas também gerando receitas para a cidade através de impostos.

Alguns eventos em São Paulo são grandes indutores para o estabelecimento de diversos negócios, como as feiras de informática, do setor têxtil, de calçados, de turismo e lazer, tecnologias de informação etc.

Alguns eventos geram muitos lucros para a infra-estrutura hoteleira da cidade. Neste caso dois eventos se sobressaem no contexto dos grandes eventos. Um é o Grande Prêmio de Fórmula 1 que gera, segundo a SP Turis, cerca de US\$ 80 milhões para a cidade, através dos gastos com hospedagem, alimentação, lazer, transportes, serviços de tradução etc. Os grandes hotéis da região das Avenidas Berrini, Nações Unidas e Morumbi são os grandes beneficiados, já que estão próximos ao Autódromo de Interlagos, local de ocorrência do evento. Em outubro, data de sua realização, os hotéis chegam a ampliar em 55% os seus lucros. O outro grande evento da capital paulista é a Parada do Orgulho Gay, que há dez anos ocorre no domingo do final de semana do feriado de *Corpus Christie*. A escolha da data foi uma grande jogada de *marketing*, já que se alia a um feriado nacional de 4 dias, impulsionando a hospedagem de pelo menos três noites em um período onde as empresas hoteleiras dificilmente teriam grandes índices de ocupação, porque em São Paulo, em feriados e finais de semana, esse índice é baixo, quando comparado aos dias laborais de meio de semana. Segundo a SP Turis este evento gera mais de US\$ 100 milhões para a cidade e é o maior da categoria em todo o mundo, atraindo mais de 3 milhões de pessoas. As festas que se sucedem paralelas à passeata atraem grandes nomes da música eletrônica e, como se tornou a maior manifestação de gênero do mundo, ganhou visibilidade internacional pela sua organização, alegria e grandiosidade, atraindo considerável número de turistas estrangeiros. Os hotéis que mais se beneficiam deste evento são os localizados na região dos Jardins e da Avenida Paulista, pois o evento ocorre em um trecho desta Avenida e segue pela Avenida da Consolação, terminando na região central na Praça da República.

Nesta direção, as condições de expansão do mercado hoteleiro estão ligadas a dois fatores que não devem ser dissociados para compreender a participação dos hotéis de luxo na reprodução do espaço urbano.

O primeiro fator vincula-se ao **hotel enquanto empreendimento imobiliário** que se apresentou como nova possibilidade ao mercado financeiro, por meio dos fundos de investimentos imobiliários que introduziram no cenário da incorporação imobiliária de grandes edifícios da cidade a figura do pequeno e médio investidor. Ou seja, ampliou-se o leque de ofertas para levantar capital para a construção civil, antes somente realizada com

verbas de financiamento federais por meio do BNDES e linhas de crédito específicas coordenadas por programas também federais ou estaduais, ou por iniciativa própria de empresários do setor que buscavam parcerias com outros setores para construir grandes edifícios. Por meio dos fundos, um cidadão comum pode participar do mercado financeiro com um investimento inicial a partir de R\$ 5 mil, já que a sua participação se dará por meio da compra de cotas. Este fato imprime segurança e agilidade na transação. Segurança, pois a administração do fundo é feita por grandes empresas do setor que atestam contratos de garantia ao investidor, e ágil porque ele não imobiliza seu capital na forma do imóvel, mas em quotas que podem ser revendidas bem mais facilmente que um imóvel como um todo.

O segundo fator vincula-se ao **hotel enquanto empresa turística, vinculado ao setor de serviços** e que em São Paulo, desenvolve-se principalmente um mercado de viagens voltado para o viajante corporativo que se hospeda na cidade para realizar negócios, participar de eventos, encontros, reuniões e *meetings* empresariais, além de compras e lazer atualmente. A consolidação do hotel enquanto empreendimento imobiliário de sucesso que garante o retorno do investimento feito pelas grandes empresas incorporadoras do setor, além dos fundos de investimentos imobiliários com a participação do pequeno e médio investidor, só é permitida se o hotel se firma na cidade, por meio de suas receitas levantadas a partir do seu uso, ou seja, de sua ocupação efetiva através do pagamento das diárias em hospedagem ou aluguel das salas de eventos e reuniões. Não adianta produzir edifícios hoteleiros se estes não tiverem demanda para reproduzirem o capital investido por meio do uso, que seguramente não responderão a altura do investimento inicial realizado.

Assim, **o lugar dos hotéis no processo de reprodução do espaço urbano de São Paulo deve ser entendido enquanto condição para a realização do lucro a partir do mercado imobiliário com a participação do capital financeiro advindo de pequenos, médios e grandes investidores em vinculação direta com o mercado de viagens na cidade, que garante bons índices de uso de suas instalações com o pagamento efetivo das diárias e aluguel de salas de reuniões e eventos.** É a partir desta leitura que se vislumbra o seu papel em São Paulo.

Por esta razão que todos os hotéis de luxo de São Paulo de nossa amostra apresentam infra-estrutura para receber eventos garantindo receitas por meio do aluguel das salas, além de renomados *chefs* de cozinha que comandam restaurantes nas suas instalações que são arrendados para ampliar as possibilidades de gerar lucro do empreendimento com a oferta de serviços disponíveis para além do número de hóspedes do local. Conforme os dados levantados em nossa pesquisa de campo, todos os hotéis de luxo possuem, pelo menos um restaurante com serviços de alta qualidade em gastronomia, funcionando em suas dependências. Podemos citar aqui alguns exemplos como o Skye no

Unique, Eau e Kinu no Grand Hyatt, Canvas no Hilton, Nonno Ruggero e Fasano no Fasano, Emiliano no hotel de mesmo nome, por exemplo⁶¹. Todos estes restaurantes citados, são classificados pelo Guia 4 Rodas como de alto nível de serviços cobrando em média por pessoa sem bebida⁶² acima de R\$100,00.

Do ponto de vista do processo de reprodução do capital, entendemos que **a hotelaria se coloca como nova oportunidade para ampliar as opções de investimento na cidade**, a partir de sua consolidação enquanto destino de viagens de negócios e eventos. Carlos (2005, p. 77) afirma que “criam-se assim, novas estratégias para a reprodução ampliada do capital apoiada, agora, no desenvolvimento do capital financeiro que se volta para a produção do espaço, com a construção dos edifícios de escritórios”. Em sua análise, a Autora também indica o papel dos hotéis na reprodução ampliada do capital, no entanto, classificando-o apenas como empreendimento imobiliário, indicando que o setor de eventos e a necessidade de hospedagens é uma realidade em São Paulo. Porém, nossa tese mostra como este fato se materializa e se torna necessidade para a reprodução ampliada do capital, porque se não houver uso das instalações hoteleiras por meio das acomodações não haverá retorno para o investidor e os ganhos se tornarão menores, freando toda a cadeia produtiva dessa relação entre mercado financeiro e imobiliário. Assim, a hotelaria se coloca como opção de investimento em solidariedade ao mercado de escritórios e residenciais, classificando-se como os empreendimentos imobiliários mais rentáveis da cidade.

A crise da hotelaria paulistana revelou que o mercado de hospedagens juntamente com o imobiliário e financeiro extrapolaram o ritmo da demanda, que era real ao final da década de 1990 por empreendimentos voltados para a classe média e que trabalhassem com serviços de padrão econômico e intermediário, já que foram duas categorias de hotel que não tiveram grandes investimentos em períodos anteriores.

Os hotéis de luxo vislumbraram no crescimento das atividades econômicas hegemônicas concentradas em São Paulo a partir de sua consolidação enquanto principal mercado do Brasil, configurando-se como uma cidade mundial, a oportunidade de investir em novas unidades nas principais áreas de negócios da metrópole, ou seja, no eixo empresarial – comercial que foi se formando ao longo dos últimos 25 anos na cidade. Estes passaram a trabalhar e a oferecer diversidades de tipos de serviços e a buscar cada vez mais o hóspede corporativo, principal cliente destes hotéis. Ao mesmo tempo que o mercado hoteleiro paulistano viu diversificar a oferta de marcas internacionais e nacionais.

⁶¹ Nos *flats*, este mesmo procedimento é realizado a partir do funcionamento de restaurantes em suas dependências. Como exemplo, podemos citar o bistrô Marcel que trabalha com ingredientes da cozinha francesa junto ao Quality Imperial localizado na Rua da Consolação, bairro dos Jardins.

⁶² Se incluir a bebida, dependendo do vinho escolhido, que é a bebida mais pedida nos restaurantes de alto padrão juntamente com água, o valor médio por pessoa, pode ultrapassar os R\$ 200,00 facilmente.

E desta forma também podemos analisar como é que o capitalismo vai abrindo e criando novas possibilidades para ampliar seu ciclo reprodutivo. Pelos dados aqui apresentados, podemos refletir que as atividades voltadas para o mercado imobiliário por meio da união com os investimentos financeiros, e com o turismo foram duas alternativas criadas pelo capitalismo nos últimos tempos que se materializaram no espaço de modo a utilizá-lo como ferramenta primaz para sua reprodução ampliada.

A partir da expansão das atividades econômicas que dão suporte para o desenvolvimento da prática social do turismo em São Paulo, por exemplo a hotelaria, o capitalismo percebeu que se encontrava aí um novo caminho que poderia trazer novas maneiras de ampliar a obtenção do lucro, investindo em hotéis através da incorporação de práticas realizadas pelo mercado imobiliário em união ao capital financeiro. Assim, a hotelaria surge como nova possibilidade para ultrapassar a crise da acumulação capitalista a partir de sua participação efetiva na produção do espaço.

A partir da incorporação imobiliária e construção efetiva de hotéis com a garantia de retorno do investimento dada a partir da ampliação do mercado de viagens e de turismo na cidade, o espaço urbano foi sendo produzido enquanto uma mercadoria articulada ao processo produtivo. O produto final – hotel – revela que o espaço, através de práticas de parcelamento, foi incorporado ao ciclo de reprodução do capital a partir da constituição e expansão de novos ramos e setores de atividade que requisitaram novas áreas para se estabelecer na cidade. Nesta direção, o espaço se torna objeto de instrumentação prática do mercado imobiliário que o percebe enquanto parte importante do processo geral de reprodução do capital. Ou seja, para o mercado imobiliário e financeiro, não adiantava construir hotéis de luxo em áreas onde não existisse a real demanda para tal tipo hospedagem, como as Zonas Leste ou Norte da cidade, pois ali não há os fatores que permitem o uso das dependências e conseqüentemente geração de renda para o empreendimento. Importava era lutar dentro das áreas envolvidas na constituição do eixo empresarial – comercial uma parcela que pudesse garantir a reprodução do capital investido. Assim, os hotéis passam a funcionar como empreendimentos que vieram reforçar a constituição destas novas áreas de centralidade na cidade, como empreendimentos imobiliários de uso turístico.

Nesta direção, Carlos (2005, p. 67) afirma que o

processo de construção do eixo empresarial na metrópole permitiu o adensamento que se realiza por meio do processo de verticalização, voltado aos edifícios de escritórios, hotéis, na região sudoeste que chama atenção, por sua magnitude, revelando, diretamente, as mudanças nas atividades econômicas na metrópole.

O perfil industrial transforma-se para um perfil comercial e de serviços, sobretudo atividades gerenciais e administrativas, que passam a ocupar os espaços dos antigos bairros e galpões industriais da região sudoeste da cidade, ou mesmo residenciais que passaram a ser ocupados a partir das atividades de desapropriação por meio das operações urbanas, caso dos bairros da Vila Olímpia e Vila Funchal.

Assim, vimos como ocorre a consolidação do vetor sudoeste da cidade em torno de um eixo empresarial, como área core da centralidade das atividades contemporâneas dos setores que mais utilizam tecnologia, conhecimento científico e informação em São Paulo. Ao mesmo tempo, este novo espaço, com novos usos, revela a fragmentação do espaço urbano em parcelas que se articulam “criando uma nova hierarquia de localidades na qual a centralidade, potencializada, expande-se espacialmente” (CARLOS, 2005, p. 74), na medida que novas áreas são requeridas pelo processo de ampliação da reprodução do capital no período atual.

É desta forma que afirmamos que o espaço se insere no processo geral de reprodução do capital, enquanto elemento primaz, já que as novas estratégias hegemônicas econômicas o requerem enquanto um espaço dotado de infra-estruturas adaptadas às suas exigências.

Bibliografia

- ABIH. **Associação brasileira da indústria hoteleira**. www.abih.com.br
- ALENCASTRO, L.F. **O trato dos viventes: formação do Brasil no Atlântico Sul**. São Paulo: Cia. das Letras, 2001.
- ALFREDO, A. geografia do turismo: a crise ecológica como crítica objetiva do trabalho. O turismo como “ilusão necessária”. **GEOUSP**. São Paulo: FFLCH/USP, n.9, 1999, pp.37-62.
- ALMEIDA, M.G. Refletindo sobre o lugar turístico no global. CORIOLANO, L.N.M.T. (org.) **Turismo com ética**. Fortaleza, UECE, 1998, pp.122-131.
- ALMIRÓN, A.V. Turismo y espacio: aportes para outra geografia del turismo. **GEOUSP**. São Paulo: FFLCH/USP/DG, n.16, 2004, pp.166-180
- ALVES, G.A. São Paulo: Uma cidade global. CARLOS, A.F.A. e CARRERAS, C. **Urbanização e Mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005, pp.137-149.
- _____. A lógica e os embates na produção da cidade: o caso de São Paulo. **Scripta Nova**. Universidad de Barcelona: Geocrítica, 2006, vol. X, n.218.
- _____. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. 2001, 218f. Tese (doutorado em geografia). FFLCH/USP, São Paulo, 2001.
- ANDRADE, J.V. **Turismo: Fundamentos e Dimensões**. São Paulo: Ática, 2000.
- ASMUSSEN, M.W, ROCHA, R., MELLO JR, F. **O setor hoteleiro em São Paulo: origem, panorama atual e perspectivas de comportamento**. São Paulo, Escola Politécnica/USP, 2002.
- AZZONI, C.R. O novo endereço da indústria paulista. **ANAIS**. III Encontro Nacional da ANPUR. Águas de São Pedro – SP, 1989, pp. 100-110.
- BAUDRILLARD. **A sociedade de consumo**. Lisboa: Elfos, Edições 70, 1995.
- BAUMAN, Z. **Globalização: as conseqüências humanas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.
- BECKER, B. Políticas e Planejamento do Turismo no Brasil. YAZIGI, E. (et all.) **Turismo: Espaço Paisagem e Cultura**. São Paulo: Hucitec, 1996, pp. 181-192.
- BELCHIOR, E., POYARES, R. **Pioneiros da hotelaria no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Senac, 1997. 172p.
- BELTRÃO, O. **Turismo: a indústria do século XXI**. São Paulo: Novo século, 1998.
- BENI, M. C. 2^o ed. **Globalização do Turismo: megatendências do setor e a realidade brasileira**. São Paulo: Aleph, 2004.

BERNARDES, A. e CASTILLO, R. Dinâmicas atuais da metrópole paulista: a promoção imobiliária para empresas. **Boletim de Geografia**. Maringá: UEM, vol. 19, n.1, 2001, pp.59-70.

BERTONCELLO, R. "Las practicas turísticas e sus implicancias socioespaciales". In: CORIOLANO, L. N. (org.) **Turismo com ética**. Fortaleza: UECE, 1998, pp. 57-75.

_____. Turismo, territorio y sociedade. El "mapa turístico de la Argentina". Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. LEMOS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. Disponível e acessado em 22/06/2007. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/00intro.pdf>

BORIGAS, O. **Contra la incontinencia urbana: reconsideración moral de la arquitectura y la ciudad**. Barcelona: Electra, 2004.

BORJA, J. e CASTELLS, M. **Local y Global: La gestión e las ciudades em la era de la información**. Madrid: Taurus, 1997.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

BOYER, M. **História do turismo de massa**. São Paulo, EDUSC, 2000.

BRAGA, D. C. **À margem das feiras de negócios. Uso do tempo livre do turista em São Paulo**. 2005, 175f. Tese (Doutorado em Comunicações). ECA – USP, São Paulo, 2005.

BRESCIANI, M.E.M. **Londres e Paris no século XIX**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

CAMMARATA, E.B.El turismo como práctica social y su papel em la apropiación y consolidación del territorio. LEMOS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/00intro.pdf>

CAMPOS, J.R.V. **Introdução ao Universo da Hospitalidade**. Campinas: Papirus, 2005.

CANCLINI, N.G. **Culturas Híbridas**. 4.ed. São Paulo: Edusp, 2003.

_____. **A Globalização Imaginada**. São Paulo: Iluminuras, 2001.

CARLOS, A.F.A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. O turismo e a produção do não-lugar. YAZIGI, E., CARLOS, A.F.A. e CRUZ, R.C.A. **Turismo: Espaço, paisagem e cultura**. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1999, pp. 25-38.

_____. **Espaço tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. A reprodução da cidade como "negócio". Carlos, A.F.A. e Carreras, C. **Urbanização e Mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005, pp.29-37.

_____. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. CARLOS A.F.A. e OLIVEIRA, A.U.(orgs.) **Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI**. São Paulo: Contexto, 2004, pp.51-83.

_____. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. LEMOS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. disponível e acessado em 22/06/2007: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/00intro.pdf>

CARLOS, A F.A. (org). **Novos Caminhos da Geografia**. São Paulo: Contexto, 1999.

CARLOS, A.F.A. e CARRERAS, C. (orgs.) **Urbanização e Mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A.F.A. e OLIVEIRA, A.U. **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.

CARRERAS, C. “Los nuevos espacios de consumo en Barcelona”. **Revista de Geografía**, Barcelona, vol. XXIX, 1995, nº 2, pp.69-78

CASTELLI, G. 4^o.ed. **Turismo – Atividade Marcante**. Caxias do Sul: EDUCS, 1999

CASTELLS, M. e HALL, P. **Las tecnópolis del mundo”la formación de os complejos industriales del siglo XXI**. Madrid: Alianza Editorial, 1994.

_____. **The Informational City: information technology, economic restructuring, and the urban regional process**. Oxford: Blackwell, 1996.

_____. **A Sociedade em Rede: A Era da Informação: Economia, Sociedade e Cultura**. Vol. 1. 6.ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 2003.

CASTROGIOVANI, A.C. e GASTAL, S. (orgs.) **Turismo na pós-modernidade: (des)inquietações**. Porto Alegre: Edipucrs, 2003.

CEPOLLARO, G. Gottmann: a metrópole transacional. DE MASI, D. **A Sociedade Pós Industrial**. São Paulo: Senac, 2000, pp.233-245.

CESCA, C. 2^o.ed. **Organização de eventos**. São Paulo: Summus, 1997.

CHESNAIS, F. **A Mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CIFELLI, G. **Turismo, patrimônio e novas territorialidades em Ouro Preto – MG**. Campinas: UNICAMP/IGe, 2005, Dissertação (mestrado em geografia).

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO. **Breve história do turismo e da hotelaria**. Rio de Janeiro: CNC, 2005.

CORDEIRO, H.K. Reflexões sobre o tempo do cotidiano no centro metropolitano de São Paulo. **Bol. Geografia Teorética**. Rio Claro, 1988, v.21, n.42, p. 64-69.

_____. **O centro da metrópole paulista: expansão recente**. São Paulo: USP, Instituto de Geografia, 1980, 184p. Tese (doutorado em Geografia Humana), USP, 1980.

_____. A cidade mundial de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano. **O novo mapa do mundo: Fim de século e globalização**. Santos, M (org). São Paulo: Hucitec, 1993, p. 318-331.

CORREA, R.L. **O que é espaço urbano**. São Paulo: Ática, série princípios, 1989.

CORIOLANO, L.N.M.T. Turismo: prática de apropriação e de dominação de territórios.

LEMONS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. disponível e acessado em 22/06/2007: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemons/00intro.pdf>

COSTA, A. **A imagem da arquitetura e a arquitetura da imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano**. 2005, 241f. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo) FAU/USP, 2005.

CRUZ, R.C.A. Os paradoxos do turismo na cidade de São Paulo. In: CARLOS, A.F.A. & OLIVEIRA, A.U. (orgs.) **Geografias das metrópoles**. São Paulo, Ed. Contexto, 2006, pp. 201-212.

_____. **Introdução à geografia do turismo**. São Paulo: Rocco, 2002.

_____. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. Políticas públicas de turismo no Brasil: território usado, território negligenciado. **GEOSUL**. Florianópolis: UFSC, 2005, v.20, n.40, pp.27-43.

_____. Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. LEMOS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. disponível e acessado em 22/06/2007: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemons/00intro.pdf>

DAMIANI, A.L. **A crise da cidade: os termos da urbanização**. Departamento de Geografia, USP, 1997.p. 01-22. (mimeo).

DAMIANI, A.L., CARLOS, A.F.A. e SEABRA, O.C.L. **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

DIAS, C.M.M. (org.) **Hospitalidade: reflexões e perspectivas**. São Paulo: Manole, 2006.

DIAS, R. e AGUIAR, M.R. **Fundamentos do Turismo**. Campinas: Alínea, 2002.

DURAFFOUR, P.B. e MESPLIER, A. **Geografía del turismo en el mundo**. Madrid: Síntesis, 2000.

EMBRATUR. **Anuário Estatístico 2006**. http://200.189.169.141/site/br/dados_fatos/home/ consultado em 16/05/2006.

_____. **Plano Nacional de Turismo**. <http://institucional.turismo.gov.br/> consultado em 20/04/2006.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Martins Fontes, 1986.

ÉQUIPE MIT. **Tourismes 1: lieux communs**. Paris: Belin, 2002.

- FERREIRA, W. Evento como veículo de comunicação dirigida aproximativo. **Turismo em Análise**. São Paulo: ECA/USP, v.8, n.1, 1997, pp. 13-17.
- FERREIRA, J.S.W. **São Paulo: o mito da cidade global**. São Paulo: Fauusp, 2003. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo) FAUUSP, 2003, 323p.
- FIX, M. **São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FRANKLIN, A. e CRANG, M. The Trouble with tourism and travel theory? **Tourist Studies**. London: Sage Publications, 2001, v.1, n.1, pp. 5-22.
- FRANKLIN, A. The tourist syndrome: a interview with Zgmunt Bauman. **Tourist Studies**. London: Sage Publications, 2003, v.3, n.2, pp. 205-217.
- FRATUCCI, A.C. **Os lugares turísticos: territórios do fenômeno turístico**. Disponível em: www.uff.br/geographia/rev8/fra8.pdf
- FREITAS, S.G. Eventos: estratégia do mundo dos negócios. **Turismo em Análise**. São Paulo: ECA/USP, v.8, n.1, 1997, pp. 75-80.
- FRUGOLI JR., H. **Centralidade em São Paulo**. São Paulo: Cortez, 2000.
- GERARDI, L.H.O. **Quantificação em Geografia**. São Paulo: Difel, 1981.
- GERODETTI, J.E. e CORNEJO, C. **Lembranças de São Paulo: A capital paulista nos cartões postais**. São Paulo: Solaris, 2001.
- GOIDANICH, K,L e MOLETTA, V.F. **Turismo de eventos**. Porto Alegre: Sebrae – RS, 2000.
- GONÇALVES, R. **Globalização e desnacionalização**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1998.
- HALL, C.M. e PAGE, S.J. **The geography of tourism and recreation**. London: Routledge, 2002.
- HARVEY, D. **Condição Pós Moderna**. Rio de Janeiro: Ed. Loyola, 1992.
- _____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**. São Paulo, n.39, 1996, pp. 48-64.
- _____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2005.
- HENRIQUES, E.B. **A Lisboa turística entre o imaginário e a cidade: a construção de um lugar turística urbano**. Lisboa: Colibri, 2001.
- HERNAUX NICOLAS, D. Elementos para um analisis sociogeográfico del turismo. In: RODRIGUES, A.B. (org). **Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1996, pp.39-54.
- _____. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. **Scripta Nova**. Universidad de Barcelona: Geocrítica, 2005, vol. IX, n.194.
- GRANOU, A. **Capitalismo e modo de vida**. Porto: Afrontamento, s/d.
- IANNI, O. **A Sociedade Global**. 2.ed. Rio de Janeiro: Civ. Brasileira, 1992.
- _____. **A era do globalismo**. Rio de Janeiro: Civ. Brasileira, 1995.

- _____. 10.ed. **Teorias da globalização**. Rio de Janeiro: Civ. Brasileira, 2002.
- JUDD, D.R. El turismo urbano y la geografía de la ciudad. **Revista EURE**. Santiago de Chile. Vol. XXIV, n.87, 2003, pp.51-62.
- KNAFOU, R. Turismo e Território: por uma abordagem científica do turismo. RODRIGUES, A.B. (org). **Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1996, pp.62-74.
- KRIPPENDORF, J. **Sociologia do Turismo**. Rio de Janeiro: Civ. Brasileira, 1989.
- LANGENBUCH, J. **A estruturação da Grande São Paulo**. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.
- LAFARGUE, P. **O Direito à Preguiça**. São Paulo: Edunesp, 1999.
- LEFÈBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.
- _____. **De lo rural a lo urbano**. Barcelona: Península, 1970.
- _____. **A reprodução das relações de produção**. Porto: Escorpião, 1973.
- _____. **A produção do espaço**. Paris: Anthropos, 1978. (tradução livre).
- _____. **La Revolución urbana**. Madrid: Alianza, 1983.
- _____. **O Direito a Cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.
- _____. **A Cidade do Capital**. São Paulo: DP&A, 1999.
- LENCIONI, S. Mudanças na metrópole de São Paulo e transformações industriais. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo: FFLCH/USP, n.12, 1997, pp-27-42.
- LEVY, E. **Democracia nas cidades globais: um estudo sobre Londres e São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1997.
- LIPOVETSKY, G. e ROUX, E. **O luxo eterno: da idade do sagrado ao tempo das marcas**. São Paulo: Cia. Das Letras, 2005.
- LOZATO-GIOTART, J.P. **Géographie du Tourisme**. Paris: Pearson, 2003.
- LUCHIARI, M.T.D.P. Urbanização Turística um novo nexos entre o lugar e o mundo.
- CORIOLOANO, L.N.M.T. (org.) **Turismo com ética**. Fortaleza, UECE, 1998, pp.15-29.
- _____. A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades. **GEOSUP**. São Paulo: FFLCH/USP, 2005, n.17, pp.95-105.
- _____. **O lugar no mundo contemporâneo: Turismo e urbanização em Ubatuba-SP**. Campinas: UNICAMP, 1999. Tese. (doutorado em geografia). IFCH, 1999.
- MARTIN, V. **Manual prático de eventos**. São Paulo: Atlas, 2003.
- MARX, K. **Introdução à crítica da economia política**. São Paulo: Abril, Col. Os pensadores, vol 35, 1974, pp 109-133.
- MASCARENHAS, G. Cenários contemporâneos da urbanização turística. **Caderno Virtual de turismo**. Rio de Janeiro: IVT/UFRJ, vol. 4, n. 4, 2004.
- MASI, D. (org.) 3.ed. **A economia do ócio**. Rio de Janeiro: Sextante, 2001.

- MITCHELL, W.J. **E-topia: a vida urbana mas não como a conhecemos**. São Paulo. Senac, 2002.
- MOREIRA, R. **As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades**. Disponível em: www.uff.br/geographia/rev5/ruy5.pdf
- MOTODA, M. **Empreendimentos de uso misto: os hotéis e a interação urbanística**. 2004, 169f. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo). FAU/USP, São Paulo, 2004.
- OMT. **Introdução ao turismo**. São Paulo: Roca, 2001.
- _____. **Highlights**. Madrid: OMT, 2006.
- NAISBITT, J. **Paradoxo Global**. Rio de Janeiro: Campus, 1994.
- NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo**. Campinas, Unicamp, 1996.
- NOBRE, E.A.C. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do Rio Pinheiros**. 1999, 387f. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo), FAU/USP, São Paulo, 1999.
- ORTIGOZA, S.A.G. **O tempo e o espaço da alimentação no centro da metrópole paulista**. 2001, 195f Tese (doutorado em Geografia) – IGCE – UNESP, Rio Claro, 2001
- ORTIZ, R. **Mundialização e Cultura**. São Paulo: Brasiliense, 1994.
- OURIQUES, H.R. **A produção do turismo: fetichismo e dependência**. Campinas: Alínea, 2005.
- PEREIRA, B, C. e BORGES, M.P. Turismo de negócios: uma análise do setor em Piracicaba – SP. **Caderno Virtual de turismo**. Rio de Janeiro: IVT/UFRJ, vol. 6, n. 4, 2006.
- PEARCE, D. **Geografia do Turismo**. São Paulo: Aleph, 2003.
- PEARCE, D. e BUTLER, R.W. **Desenvolvimento em turismo: temas contemporâneos**. São Paulo: Contexto, 2002.
- PINTAUDI, S.M. “A cidade e as formas do comércio”. CARLOS, A.F.A. **Novos caminhos da geografia**. São Paulo: Contexto, 1999, pp. 137-153.
- _____. **O templo da Mercadoria: Estudo sobre os Shopping Centers do Estado de São Paulo**. 1989, 156f. Tese (doutorado em Geografia) – FFLCH - USP, São Paulo, 1990.
- PINTAUDI, S. M. e CARLOS, A.F.A. Espaço e indústria no estado de São Paulo. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v. 57, n.1, 1995, pp.05-23.
- PIRES, M.J. **Raízes do Turismo no Brasil**. Barueri: Manole, 1991.
- PORTUGUEZ, A.P. **Turismo, lazer e outros temas**. São Paulo: Roca, 2001.
- PROSÉRPIO, R. **O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil: 1994-2003**. 2004, 150f. Tese (Doutorado em Comunicações). ECA – USP, São Paulo, 2003

RODRIGUES, A.M. O governo das cidades globais. **Anais** da 48^o Reunião Anual da SBPC. PUC - São Paulo, 1998, vol.1, p. 556-557.

_____. Desenvolvimento Sustentável e atividade turística. SERRANO, C., BRUNHS, H.T., LUCHIARI, M.T.D.P. **Olhares contemporâneos sobre o turismo**. Campinas: Papirus, 2000, pp.171-188.

_____. A produção e o consumo do espaço para o turismo e a problemática ambiental. Yázigi, E., CARLOS, A.F.A. e CRUZ, R.C.A. **Turismo: Espaço, paisagem e cultura**. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1999, pp.55-62.

RODRIGUES, A.B. Geografia e Turismo. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo: FFLCH/USP, 1992.

_____. Uma abordagem geográfica do espaço do turismo. CORIOLANO, L.N.M.T. (org.) **Turismo com ética**. Fortaleza, UECE, 1998, pp.76-99.

_____. **Turismo e Espaço**. São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **Turismo e Geografia: Reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo, Hucitec, 1999.

_____. Turismo e territorialidades plurais – lógicas excludentes ou solidariedade organizacional. LEMOS, A.I.G., ARROYO, M., e SILVEIRA, M.L. **América Latina: Cidade, campo e turismo**. Buenos Aires, CLACSO/USP, 2006. disponível e acessado em 22/06/2007: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/00intro.pdf>

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei**. São Paulo: Estúdio Nobel, 1997.

_____. **São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2001.

RUSCHAMANN, D. **Turismo e Planejamento Sustentável**. Campinas: Papirus, 1997.

RYBCZYNSKY, W. **Casa – pequena história de uma idéia**. Rio de Janeiro: Record, 1996, 236p.

SANCHEZ, J.E. **Espacio, Economia y Sociedad**. México: Sigloveituno. 1991.

SANTOS, M. **Metrópole Corporativa e fragmentada**. São Paulo: Hucitec, 1990.

_____. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994, 153p.

_____. **Espaço e Método**. São Paulo: Hucitec, 1985.

_____. **A Natureza do Espaço**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Por uma outra globalização**. Petrópolis: Record, 2000.

SANTOS, M. e SILVEIRA M. L. **Brasil: Território e sociedade no início do século XXI**. Petrópolis: Record, 2001.

SCARLATO, F.C. **Metropolização de São Paulo e o Terceiro Mundo**. São Paulo: Iglu, 1987, 149p.

SASSEN, S. "A Cidade Global". In: LAVINAS, L. (org). **Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil**. São Paulo: Anpur/Hucitec, 1993.

- _____. **The Global City: New York, London , Tokio**. New Jersey: Princeton University, 1988, 397p.
- _____. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.
- _____. Localizando ciudades em circuitos globales. **Revista EURE**. Santiago de Chile, vol. XXIX, n. 88, 2003, pp.5-27.
- SEMPLA/São Paulo (Cidade). **A economia da grande cidade: desafios da política urbana em São Paulo**. São Paulo: Sempla/PMSP, 2002.
- SILVA, A.M.B. **A Contemporaneidade em São Paulo: produção de informações e o novo uso do território brasileiro**. 2001, 283f. Tese (doutorado em geografia) FFLCH/USP, São Paulo, 2001.
- SILVA, C.H.C. **O tempo e o espaço do comércio 24 horas na metrópole paulista**. 2003b, 224f. Dissertação (mestrado em geografia), IGCE/UNESP, Rio Claro, 2003.
- _____. As grandes superfícies comerciais: os hipermercados Carrefour no Brasil. **Geosp**, n.16, 2003, pp. 119-137.
- _____. As cidades mundiais na contemporaneidade. **Geosul**. Florianópolis: UFSC, v.20, n.39, jan/jun. 2005, pp.7-28.
- _____. Mundialização e ritmos urbanos: o comércio e o consumo 24 horas na cidade. **Geosp**. São Paulo, n.20, 2006, pp.31-44.
- _____. O consumo dos “ricos” na metrópole: o mercado de luxo em São Paulo. **ANAIS**. VI Encontro da Pós-Graduação em Geografia da UNESP. Rio Claro, 2006, 16p.
- _____. Globalização e as redes de comércio de luxo. **ANAIS**. XV Encontro Nacional de Geógrafos. São Paulo: AGB/USP, 2008, 12p, comunicação coordenada.
- SMITH, N. **Desenvolvimento desigual. Natureza, capital e a produção de espaço**. Trad. Eduardo A. Navarro. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SOJA, E. **Geografias Pós-Modernas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.
- SOUZA, M.A.A. (org) **Metrópole e Globalização: Conhecendo a cidade de São Paulo**. São Paulo: CEDESP, 1999, 253p.
- _____. Produção e apropriação do espaço metropolitano: a avenida Paulista em São Paulo. **A construção do Espaço**. Santos, M e Souza, M.A.A. (org). São Paulo: Nobel, 1986, p. 135-149.
- SOLON, A.P.G. **Chão de estrelas: Hotelaria e produção imobiliária em São Paulo, 1995 – 2005**. 2006, 138f. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo), FAU/USP, São Paulo, 2006.
- SOLON A.P.G. e DUARTE, M.M. **Estrutura do negócio apat-hoteleiro no Brasil**. 2001, 87f. Monografia. (especialização). Fundação Getúlio Vargas – Escola de Administração de Empresas, São Paulo, 2001.

- SPOSITO, M.E.B. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. Revista **Território**. Rio de Janeiro: UFRJ, ano.III, n.4, 1998, pp. 27-37.
- _____. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**. São Paulo: UNESP, 1991, v.10, pp.1-18.
- _____. (org.) **Cidades médias: espaço em transição**. 1ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- STOCK, M., et alli. **Le tourisme: acteurs, lieux et enjeux**. Paris: Belin, 2003.
- TELLO ROBIRA, R. Áreas metropolitana Espaços colonizados. Carlos, A.F.A. e Carreras, C. **Urbanização e Mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005, pp. 9-20.
- TOURINHO, A. O. Centro e centralidade: uma questão recente. In: CARLOS, A. F. A. & OLIVEIRA, A. U. (orgs.) **Geografias das metrópoles**. São Paulo, Ed. Contexto, 2005, pp. 277-300.
- TRIGO, L.G.G. **A Sociedade Pós-Industrial e o Profissional em Turismo**. Campinas: Papirus, 1998.
- URRY, J. **O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas**. São Paulo: Nobel, 1998.
- VERÁS, M.P.B. e LEVY, E. A reorganização dos espaços da cidade mundial: Territórios e subjetividade. **Anais**. 48º Reunião Anual da SBPC. PUC-SP, 1999, vol.1, p. 556-557.
- VIEIRA, S.G. **O centro vive: o espetáculo da revalorização do centro de São Paulo – sobrevivência do capitalismo e apropriação do espaço**. 2004, 410f. Tese (doutorado em geografia), IGCE/UNESP, Rio Claro, 2004.
- YÁZIGI, E. **Turismo, uma esperança condicional**. São Paulo, Editora Plêiade, 1999.
- _____. Sobre o confinamento territorial do turismo: uma discussão sobre a liberdade. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo: FFLCH/USP, n.13, 1999, pp. 37-47
- _____. **A alma do lugar**. São Paulo: Contexto, 2001.
- _____. **Civilização urbana: planejamento e turismo**. São Paulo: Contexto, 2004.

Apêndice

As Empresas Hoteleiras Presentes em São Paulo

1. Accor Hotels

A empresa Accor é a maior rede hoteleira em atuação no mercado brasileiro. Em junho de 2006 administrava 133 empreendimentos hoteleiros em todo Brasil, totalizando mais de 20.000 apartamentos distribuídos em 53 municípios das cinco grandes regiões geográficas brasileiras. A figura 1 contém essas informações.

2006 marca as comemorações de 30 anos da Accor no Brasil, já que em 1976 desembarcou no país investindo, inicialmente, no setor de alimentação com a *Ticket* Restaurante, empresa especializada na gerência de distribuição de *tickets* de alimentação para empresas. No ano seguinte, inaugurou seu primeiro Hotel, a unidade Novotel no Morumbi em São Paulo e a de São José dos Campos - SP.

Com sua sede na França, a Accor tem operações em mais de 140 países nos setores da Alimentação & Restaurantes, Hotelaria & Viagens e Produtividade & Marketing, empregando mais de 145 mil funcionários.

As principais bandeiras hoteleiras que opera em todo mundo são: Sofitel, Novotel, Mercure, Seasons, Íbis, Parthenon, Libertel, Orbis, Formule 1, Etap, Motel 6, Studio 6, Red Roof Inns, Coralia, Thalassa, Atria e Suitehotel. No Brasil, a Accor atua com 6 bandeiras:

Sofitel – Hotéis de luxo voltados para um público acostumado a viagens internacionais de alto padrão. Esta marca, segundo a empresa, é sinônimo de luxo, alta gastronomia e localização privilegiada nos mais importantes destinos de negócios e de lazer em todo o mundo. São mais de 160 unidades instaladas em 55 países, nos cinco continentes. Atualmente há 30 mil apartamentos do Sofitel que consomem 22 mil trabalhadores. Surgida em 1964 na cidade francesa de Strasbourg, só na França possui 36 empreendimentos. Todos os hotéis oferecem estrutura para a realização de encontros de negócios com objetivos diversos, desde simples reuniões até seminários e convenções e, por isso, estão presentes em grandes centros de negócios do mundo. Mas também, oferecem serviços completos para atividades de lazer e assim, grandes destinos turísticos baseados em atividades de lazer também são alvo da localização dos hotéis Sofitel.

No Brasil, atualmente, são cinco Sofitel: São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador, com uma unidade cada e duas unidades no complexo de lazer da Costa do Sauípe. Um voltado para negócios (Sofitel Convention) e outro voltado para o lazer (Sofitel Suítes). Até 2007 devem ser inaugurados mais dois hotéis, sendo um em Florianópolis e outro em Brasília. Em

2006, o número de apartamentos disponíveis nestas cinco unidades totalizava 1.600 unidades habitacionais (UH's). O primeiro Sofitel foi inaugurado em 1990 na cidade de Salvador; em 1996 inaugurou a unidade do Rio de Janeiro e no ano seguinte a de São Paulo. Em 2001 foram abertas os dois empreendimentos na Costa do Sauípe. A projeção da rede é alcançar o número de dez hotéis até 2010.

Novotel – Hotéis de padrão superior voltados para o público executivo que viaja por motivos de negócios, apresentando grande infra-estrutura para eventos de negócios. Assim, sua situação primordial são os grandes centros de negócios do mundo, principalmente próximo aos espaços para eventos, aeroportos e estações rodoviárias ou de trem. Atualmente são quase 400 hotéis Novotel em todo mundo, presente em 60 países.

A primeira unidade Novotel foi inaugurada na cidade de Lille (França) em 1967. O grande salto para a ampliação da rede se deu após 1985, a partir do plano de expansão e reestruturação da empresa com a incorporação de companhias hoteleiras de menor tamanho em vários países.

No Brasil, atualmente são 13 Novotel que, juntos, oferecem 1.670 unidades habitacionais, localizados nas seguintes cidades: São Paulo (4 unidades), São José dos Campos, Manaus, Porto Alegre, Natal, Campo Grande, Campinas, Rondonópolis, Vitória, São Bento do Sul. A primeira unidade foi inaugurada em 1977 no bairro do Morumbi em São Paulo.

Mercure – A bandeira Mercure é característica de empreendimentos de padrão intermediário que atrai variados tipos de hóspede. São hotéis com padrão arquitetônico, de construção e de decoração voltados para temas regionais e locais. Assim, incorpora no empreendimento valores locais, alimentação regional, objetos de decoração que se remetem à localidade e, muitas vezes, se localizam em prédios com características arquitetônicas tradicionais, não apresentando um padrão típico de hotéis de aeroporto ou centrais com construções austeras e sóbrias como os de bandeira Novotel.

A primeira unidade foi inaugurada na França em 1973 e atualmente são mais de 700 empreendimentos em todo mundo distribuídos por mais de 45 países.

No Brasil, a primeira unidade Mercure foi inaugurada em 1998 na cidade de São Paulo nas proximidades do Parque do Ibirapuera. Atualmente são 14 hotéis no país presentes nas seguintes cidades, totalizando 1.275 uh's, nas seguintes cidades: São Paulo (3 unidades), Curitiba (2 unidades), Brasília, Salvador Santo André, Campinas, São José dos Campos, Foz do Iguaçu, Joinville, Gramado e Belo Horizonte.

Mercure Apartamentos – Marca específica de empreendimentos tipo *Flat*. A Mercure Apartamentos reúne e controla o conjunto de apartamentos de um *flat* disponível para estada

temporária. No Brasil são 57 empreendimentos deste tipo presentes em 24 municípios, distribuídos pelos Estados Amazonas (1), Ceará (2), Distrito Federal, (1), Espírito Santo (2), Paraná (5), Maranhão (1), Minas Gerais (4), Pernambuco (3), Rio de Janeiro (4), Rio Grande do Sul (4), Santa Catarina (5) e São Paulo (21).

A bandeira Mercure Apartamentos foi a pioneira entre as redes de *flat* no país, inaugurando seu primeiro empreendimento na década de 1980. Seu público específico são executivos e pessoas que trabalham temporariamente em uma cidade e não buscam alugar um imóvel. No país, os maiores centros de negócios e importantes cidades do interior possuem unidades desta bandeira, o que mostra o seu sucesso no país.

A Accor considera que os motivos para explicar o excelente desempenho dos *flats* Mercure Apartamentos no país estão relacionados às dificuldades para se alugar um imóvel por curto período. Esta prática, pouco comum no Brasil, acabou tornando-os alternativa atrativa para executivos em viagens de negócio, participantes de congressos e feiras e para pessoas que precisam morar apenas poucos dias ou meses em uma outra cidade.

Íbis – Hotéis de padrão econômico com infra-estrutura básica para acomodar de modo simples, mas com qualidade, pessoas que primem pela boa situação. É voltada para viajantes a negócios que não possuem condições de se hospedarem, devido ao preço, em unidades Novotel ou Mercure, mas que prezam pela ótima situação no contexto local.

No Brasil é, atualmente, a marca hoteleira de maior expansão e presença em diversos municípios. São empreendimentos que acabaram se tornando referência para muitas localidades que continham apenas hotéis sob controle de famílias tradicionais. O Íbis acabou levando uma onda de renovação a alguns lugares, já que passou a oferecer, a preços competitivos, hospedagem de qualidade e padrão econômico, concorrendo com os empreendimentos tradicionais e antigos locais.

Desde que foi inaugurado o seu primeiro hotel em Bordeaux Le Lac, na França, em 1974, a rede Ibis tem mantido um crescimento ascendente, pois eram 90 unidades em 1983, 400 em 1994, 640 em 2001 e hoje são mais de 750 em todo mundo, distribuídos em 36 países.

Atualmente são 39 hotéis Íbis distribuídos por 33 municípios das 5 regiões brasileiras. É a maior bandeira de hotel do país. Os planos de expansão da Accor para os próximos dois anos no Brasil prevêem a construção de mais 21 hotéis Íbis, alcançando o número de 60 empreendimentos.

Fórmula 1 – A marca Fórmula 1 foi criada na França em 1984. Após efetuar extensa pesquisa, o Grupo Accor, descobriu que as principais queixas das pessoas que viajavam com verba de hospedagem muito restrita estavam relacionadas à falta de conforto e de

isolamento acústico, incompatíveis, segundo eles, com as diárias cobradas. A diária de um hotel Fórmula 1 no mundo é de aproximadamente US\$ 25 e é válida por apartamento, independentemente se, no mesmo quarto, hospedam-se uma, duas ou três pessoas. Atualmente, cerca de 20 mil pessoas por dia em todo o mundo escolhem um empreendimento da marca, o que garante à rede uma taxa média de ocupação de 80%.

No Brasil, a marca está em plena expansão devido ao sucesso alcançado nas três primeiras unidades inauguradas na cidade de São Paulo. Com taxa de ocupação alta, preço baixo e ótima situação, a empresa está buscando novos mercados para inaugurar empreendimentos desta categoria super econômica. As unidades em operação atualmente encontram-se em apenas três municípios: Barueri (Tamboré), Curitiba e São Paulo (Jardins, Paraíso e Consolação). Até 2008, está previsto a inauguração de mais seis Formula 1 nas cidades de: Rio de Janeiro (Centro), Palmas, São Paulo (Centro e Morumbi), Belém, Belo Horizonte e Salvador.

Atualmente são mais de 350 hotéis em todo mundo presentes em mais de 15 países.

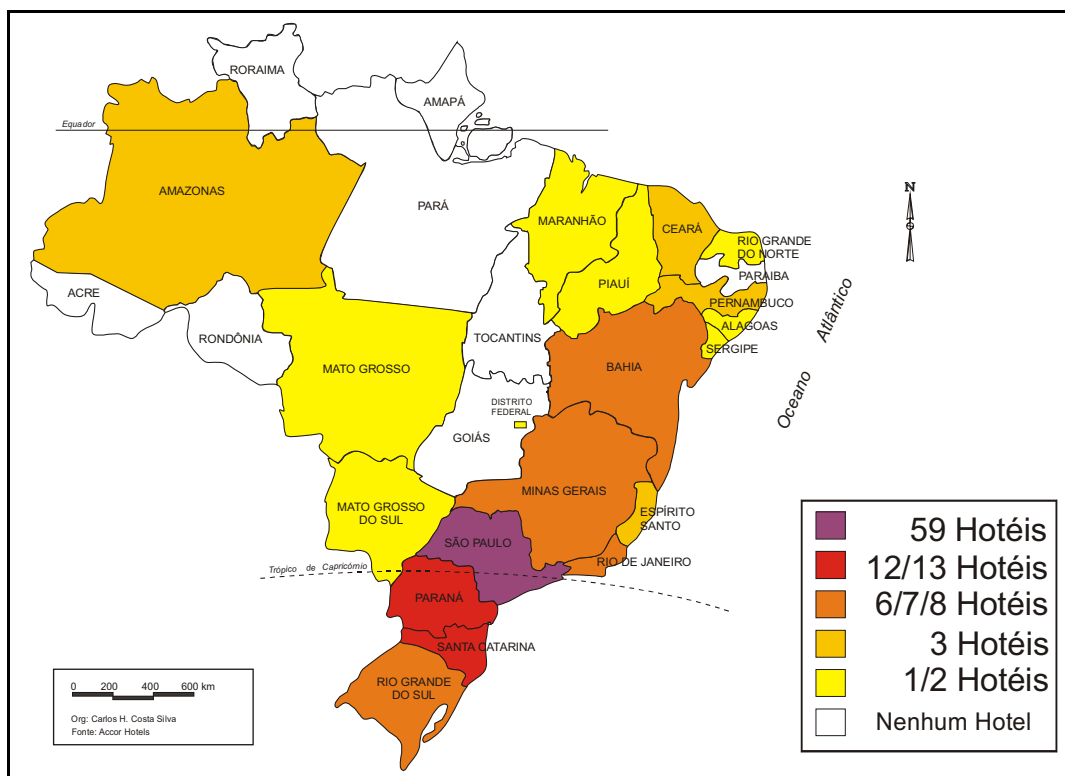
Analisando a figura 1 pode-se perceber a presença dos hotéis da rede Accor no Brasil e a distribuição de suas marcas nos principais centros econômicos e de turismo.

O primeiro ponto a analisar é que a Accor está presente em 18 estados mais o Distrito Federal. Apenas Paraíba na região Nordeste, não possui hotéis da rede, embora esteja no plano de expansão da empresa até 2008 abrir dois hotéis Íbis neste Estado, sendo 1 em João Pessoa e outro em Campina Grande, marcando presença em todos os estados da região Nordeste. Neste plano também consta a abertura de dois hotéis em Belém do Pará (Íbis e Formule 1), um Novotel em Palmas no Tocantins, e uma unidade Íbis em Macapá, Goiânia e Porto Velho ampliando suas marcas para 24 Estados do Brasil.

Dentre as próximas inaugurações, alguns empreendimentos se destacam:

Da marca Sofitel, os investimentos em Florianópolis e Brasília sinalizam a expansão para dois mercados com diferentes características. Florianópolis apresenta forte expansão nas modalidades de lazer do turismo, sobretudo a consolidação como um dos grandes pólos receptores de turistas estrangeiros do país, principalmente advindos dos países do Mercosul. Brasília tem recebido grandes investimentos da hotelaria, principalmente nas categorias superior e luxo, já que a política e os negócios comandam a economia da capital do país.

Figura 1: Mapa do número de hotéis controlados pela rede Accor em 2007 no Brasil.



Na bandeira Novotel, o destaque é dado para a unidade de Palmas em Tocantins. A inauguração deste hotel marcará uma nova fase na hotelaria desta cidade, pois será o seu maior empreendimento hoteleiro em funcionamento.

Dentre os Mercure, destaque para a unidade de selva em Novo Airão – AM. Este hotel tem previsão de ser destaque da rede para os hotéis temáticos de bandeira Mercure. A intenção é competir com outros grandes grupos que estão instalando hotéis no meio da selva amazônica, já que é uma das localidades que têm crescido muito no recebimento de turistas estrangeiros no contexto brasileiro. A outra unidade da marca localizar-se-á em Itaipava – RJ, nas proximidades de Petrópolis em meio a serra carioca.

Entre os hotéis Íbis, a expansão da marca chegará aos novos mercados em Goiânia, Porto Velho, Macapá, Rio de Janeiro, Belém, Natal, Cuiabá, Campo Grande, São Luiz e João Pessoa, colocando o Íbis como o hotel de maior presença nas capitais de estado. Dentre as cidades, destaque para Mossoró no interior do Rio Grande do Norte e Campos dos Goytacazes na bacia petrolífera do Rio de Janeiro.

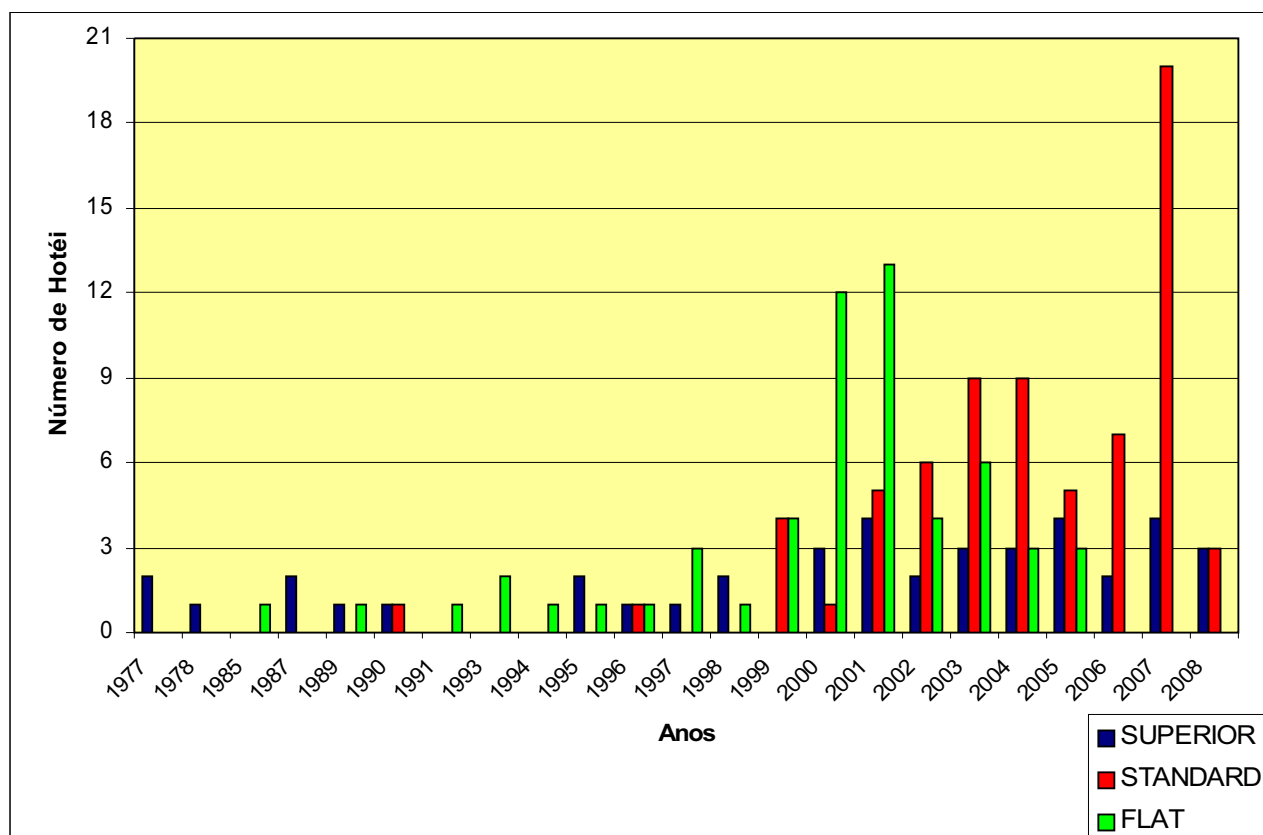
O segundo ponto que destacamos é a quantidade de hotéis por estados. São Paulo se destaca, pois concentra 43,5% de todos os hotéis da rede. Destaque maior ainda para a cidade de São Paulo que possui 25% de todos os hotéis da rede no Brasil.

O terceiro ponto é a concentração do número de hotéis Íbis e *flats* Mercure Apartaments dentre as marcas da rede no país. Dos 133 empreendimentos, 96 são destas duas marcas, ou seja, 71,7%. As demais bandeiras Mercure, Novotel e Sofitel são em número reduzido, pois tem público alvo diferenciado (médio a alto padrão) o que não caracteriza a sociedade brasileira nem o turismo de massa aqui desenvolvido. A diária média do Íbis está em torno de R\$ 89,00. A do Mercure Apartaments, ainda que superior, R\$ 169,00 fica abaixo das demais bandeiras: Novotel (R\$ 269,00), Mercure (R\$ 249,00) e Sofitel (R\$ 550,00).

Quando analisamos estes dados apresentados juntamente com a figura 2 percebe-se que o grande período de investimentos da empresa ocorreu nos últimos sete anos. Desde 2000, a Accor tem diversificado e ampliado o número de seus hotéis. A inauguração do complexo turístico da Costa do Sauípe na Bahia em 2001 mostrou ao país a categoria *resort* da marca Sofitel. Em 2001, com a inauguração do Fórmula 1 em São Paulo, a Accor introduziu no mercado nacional os hotéis super-econômicos como opção de hospedagem em grandes centros urbanos com ótima situação, sempre próxima aos grandes locais de negócios ou lazer nas cidades onde funcionam. A bandeira Íbis tem sido encarada por muitos analistas do setor hoteleiro como a grande propulsora de uma revolução no setor em cidades médias, pois passou a competir com preços razoáveis e serviço de padrão médio com redes tradicionais familiares, que não estavam preparadas para concorrer com as grandes empresas multinacionais do setor. Com o Íbis, muitos hotéis locais tiveram que passar por grandes reformas e transformações gerenciais, já que um elemento estrangeiro com gerenciamento enxuto, bom preço e serviços diversos, além de infra-estrutura nova, entrava no mercado local e passava a exercer pressão sobre os seus hóspedes tradicionais.

O ano de maior número de inaugurações foi 2001 (22), auxiliado principalmente pelos *flats* Mercure Apartaments da cidade de São Paulo (5). Em 2000 foram inaugurados 16 empreendimentos sendo que destes, 7 flats na cidade de São Paulo. Entre 2002 e 2006, o número de unidades padrão standard aumentou consideravelmente, tornando-se o tipo de empreendimento de maior crescimento desde então. No geral, dos 133 hotéis e *flats* 32 são de padrão superior, 44 standard e 57 *flats*.

Figura 2: Ano de abertura dos hotéis da rede Accor no Brasil⁶³.



É interessante analisar que para os este ano e os dois próximos, esta empresa não vai inaugurar flats, concentrando, preponderantemente, seus investimentos em hotéis padrão standard.

Atualmente a Accor é a maior empresa do setor hoteleiro brasileiro e sua meta é expandir-se ainda mais, pois acredita que o Brasil, até 2015, estará entre as grandes nações receptoras de turistas no mundo.

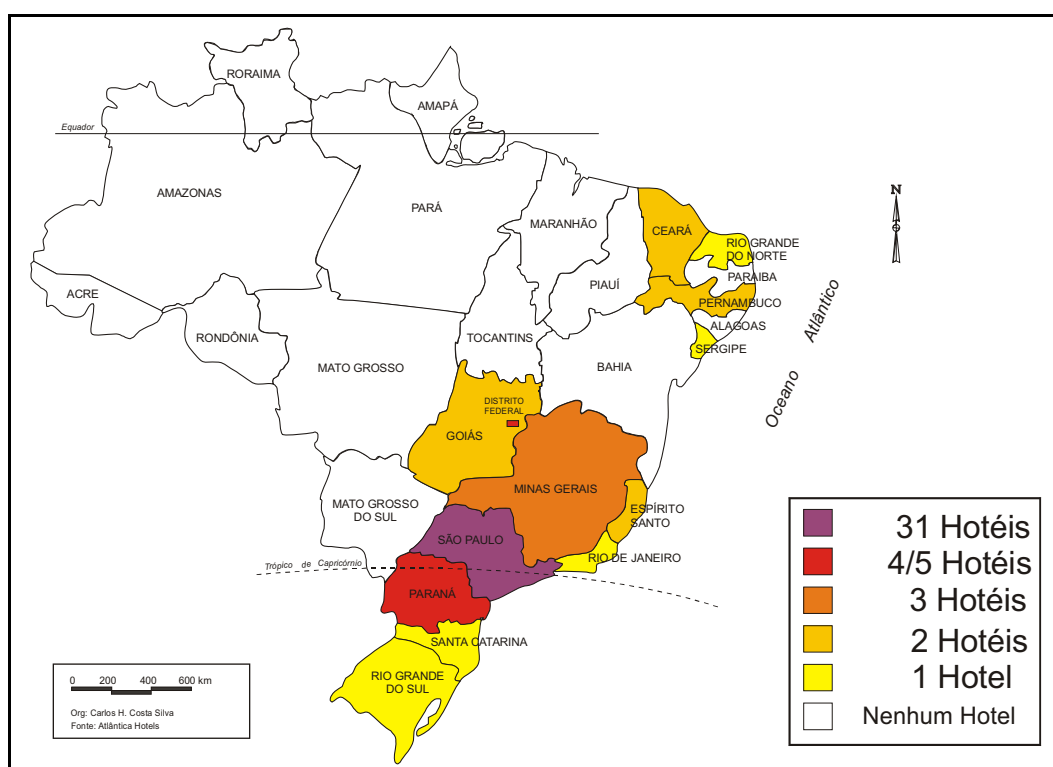
2. Atlântica Hotels

A rede Atlântica de hotéis é uma empresa especializada na gerência e controle de empreendimentos hoteleiros pertencentes a grandes empresas estrangeiras do setor. Ela gerencia diferentes bandeiras pertencentes às empresas norte-americanas Sheraton, Choice e Carlson. Atualmente é a segunda maior rede hoteleira no Brasil, com 56 hotéis em 29 municípios, estando presente em 12 Estados mais o Distrito Federal, conforme podemos visualizar na figura 3.

⁶³ Por superior entende-se as marcas Sofitel, Novotel e Mercure, Standard as marcas Íbis e Formula 1 e Flat a marca Mercure Apartaments.

As bandeiras que controla no Brasil são: Quality, Quality Suítes, Comfort Inn e Comfort Suítes, Clarion, Four Points, Park Inn, Park Suítes e Radisson, além de hotéis independentes brasileiros, os quais denominou de Atlântica Collection. Estes hotéis somam 10.000 apartamentos e, conforme a empresa, mais 4.000 estão em construção, colocando-a definitivamente na segunda posição no ranking brasileiro do setor hoteleiro, atrás apenas da Accor.

Figura 3: Mapa do número de hotéis controlados pela rede Atlântica Hotels em 2006 no Brasil.



Radisson - É a bandeira que marca mais de 430 hotéis distribuídos em 60 países do mundo, a qual pertence a empresa norte-americana Carlson, que controla também as marcas Park Suítes, Park Inn, Regent Plaza, Park Plaza, Country Inn e o braço de restaurantes temáticos TGI Friday's.

São empreendimentos de 4 estrelas padrão superior que buscam oferecer situação privilegiada nos grandes centros econômicos, financeiros e turísticos do mundo. Existem vários hotéis Radisson principalmente nas proximidades de grandes aeroportos dos Estados Unidos.

No Brasil são apenas dois empreendimentos, um em São Paulo e outro em Curitiba. Em São Paulo foi inaugurado em 2003 e em Curitiba em 2005.

Park Inn e Park Suítes – Bandeiras pertencentes ao grupo Carlson que têm como característica oferecer hospedagem de alto padrão com dois ambientes definidos (quarto e sala), podendo agradar aos clientes que buscam mais do que apenas um quarto de hotel. São considerados empreendimentos de 4 estrelas, no caso dos Park Suítes e oferecer hospedagem de padrão econômico no caso dos Park Inn.

Atualmente há no Brasil somente um Park Suítes em funcionamento e nenhum Park Inn, que se localiza na cidade de São Paulo, embora haja mais dois Park Suítes em fase de implantação. No mundo todo são 35 hotéis Park Suítes e 80 Park Inn localizados em 12 países.

Clarion – Bandeira de categoria superior (4 estrelas) pertencente a empresa norte-americana *Choice Hotels International*, que também controla as marcas Comfort Inn, Comfort Suítes, Cambria Suítes, Quality, Sleep Inn, Rodeoway Inn, Econolodge, Main Stay Suítes e Suburban. A bandeira Clarion está presente em mais de 200 endereços do mundo concentrando-se em 15 países. Foca-se principalmente no cliente de negócios e corporativo, oferecendo dependências e serviços voltados para este tipo de hóspede.

No Brasil são 3 unidades, localizadas na cidade de São Paulo (2) e uma em Barueri (Tamboré).

Quality e Quality Suítes– Maior bandeira em operação da Atlântica Hotels, esta marca de hotéis pertence à norte-americana Choice Hotels International. É a mais antiga em funcionamento da empresa, pois o primeiro hotel foi aberto na Flórida (Estados Unidos) em 1941. São hotéis de categoria padrão intermediário que oferecem serviços de hospedagem a preços acessíveis aos clientes de negócios como também àqueles que viajam por outros motivos como lazer. Para este tipo de hóspede, principalmente há o segmento de *resorts* desta bandeira. Em todo mundo são mais de 900 hotéis distribuídos por 44 países.

No Brasil, atualmente são 19 unidades concentrando-se principalmente no Estado de São Paulo (12) sendo que na capital são 7, as demais se localizam em Bauru, Santo André, Barueri, Araçatuba e Itupeva. Nas demais cidades – Aracaju, Curitiba, Fortaleza, Natal, Vitória, Brasília e Belo Horizonte - só há uma unidade em cada.

Comfort Inn e Comfort Suites – Marca pertencente à Choice Hotels International, com dois modelos diferentes de hotéis compartilhando a mesma marca. Comfort Inn foi a escolhida para representar a hospedagem de padrão econômico da Choice criada em 1981. Atualmente são mais de 2.000 unidades deste hotel em 15 países. Em 1986, devido ao sucesso alcançado com esta marca, a empresa lançou o segmento intermediário Comfort

Suítes, com padrão de qualidade superior ao da antecessora. São meios de hospedagem que se adaptam aos diferentes tipos de clientes que viajam a negócios ou lazer pelo mundo. Atualmente são 400 unidades de Comfort Suítes em 9 países.

No Brasil, há 7 Comfort Suítes em operação: 3 no Estado de São Paulo (2 na capital e 1 em Barueri), e 1 em Brasília, Goiânia, Macaé – RJ e Londrina – PR. Quanto à bandeira Comfort Inn são 14 em operação no país distribuídas por São Paulo (7 unidades sendo que 3 na capital e 1 nas cidades de Franca, Guarulhos, Itu e Ribeirão Preto), 2 em Brasília e uma unidade cada em Fortaleza, Uberlândia, Vitória, Porto Alegre e Caldas Novas – GO.

Four Points by Sheraton – Bandeira de categoria superior pertencente à empresa norte-americana Sheraton. No mundo todo são 135 unidades presentes em 22 países. No Brasil existe apenas 1, localizado em Curitiba – PR, desde 2001.

Sleep Inn – Marca de hotéis que se caracteriza pela situação primordial em grandes eixos viários das principais cidades e centros de negócios do mundo. Oferece hospedagem com serviços completos para viajantes que necessitam de infra-estrutura para negócios e reuniões ao longo de grandes rodovias ou entroncamentos rodoviários, sobretudo nas proximidades de aeroportos, condomínios empresariais e estações de trem suburbanas.

Ao redor do mundo são mais de 300 opções deste hotel. No Brasil são apenas 4, localizados em Campinas - SP, Varginha - MG, Ribeirão Preto - SP e Joinville - SC.

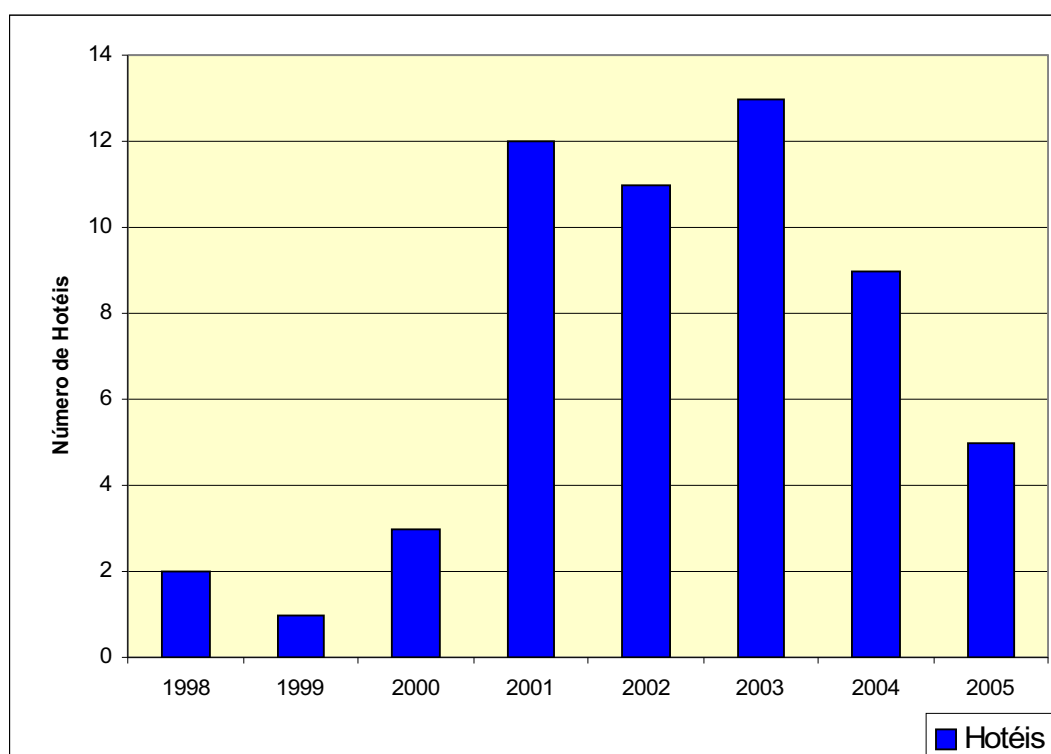
Atlântica Collection – São hotéis independentes, administrados pela Atlântica Hotels no Brasil. Estão divididos em 4 categorias – Resorts, Luxo, Superior e Econômico. Há um *resort* - Beach Class Muro Alto - localizado na cidade de Porto de Galinhas – PE., 2 hotéis de categoria luxo Beach Class em Recife e Saint Paul Plaza em São José do Rio Preto – SP, 1 de categoria superior – Metropolitan – em Brasília – DF e 1 de categoria econômica – Saint Peter Hotel em São José do Rio Preto – SP.

A história e os dados da rede Atlântica no Brasil retratam uma característica muito usual no mercado da hotelaria em todo mundo que é o de franquias. A Atlântica Hotels administra hotéis de diferentes bandeiras de três grandes grupos estrangeiros no país, além de gerenciar hotéis independentes. Sua história inicial estava ligada somente às marcas da multinacional Choice a partir de 1996. Em 2001, a empresa assinou contratos de *franchising* com a Starwood e passou a administrar o primeiro e único, até hoje, Four Points by Sheraton do país. Neste mesmo ano, a empresa também passou a administrar bandeiras da empresa Carlson com a inauguração do Radisson em São Paulo. Em 2002 passou a administrar empreendimentos independentes brasileiros, oferecendo *know how* e técnicas

de gerenciamento para os empresários do setor que não estavam ligados às empresas Starwood, Carlson e Choice.

Analisando os dados de expansão da empresa através das datas de abertura (figura 4), percebe-se que é uma empresa jovem no mercado brasileiro, porém se tornou a segunda maior administradora de hotéis do país. Entre 2001 e 2004 a empresa cresceu solidamente, diminuindo o ritmo no último ano.

Figura 4: Ano de Inauguração dos hotéis em operação da rede Atlântica no Brasil em 2006.



Em relação às categorias de estabelecimentos, a Atlântica administra mais hotéis de categoria superior, que engloba as marcas Quality, Comfort Suítes, Radisson, Park Suítes, Clarion e Four Points by Sheraton, totalizando 37 unidades. Dentre as marcas padrão standard, são apenas 19 unidades das marcas Sleep Inn e Comfort Inn.

Para os próximos dois anos, a empresa espera inaugurar pelo menos quatro novos hotéis, cada um pertencente a uma bandeira diferente. Em Curitiba vai inaugurar mais um Comfort; na região de Jacarepaguá (Rio de Janeiro), próximo ao centro de eventos Rio Centro vai abrir um Comfort Suítes; em São Paulo, nas proximidades da Cidade Universitária vai inaugurar um Go Inn, nova marca da empresa de categoria super econômica; e um Resort Quality na cidade de Caldas Novas em Goiás.

3. Sol Meliá

Esta empresa, denominada inicialmente Sol, foi constituída em 1956 quando implantou seu primeiro hotel na cidade de Palma de Mallorca, nas Ilhas Baleares que pertencem a Espanha. Atualmente são mais de 350 hotéis distribuídos por 30 países, totalizando mais de 85.000 apartamentos e emprega 32,5 mil pessoas em todo mundo. É a maior operadora de meios de hospedagem da Espanha, terceira da Europa e 12^o do mundo. Meliá Hotels & Resorts, Tryp Hotels, Sol Hotels, Paradisus Resorts, Hard Rock Hotels e Sol Meliá Vacation Club⁶⁴ são as marcas hoteleiras da Sol Meliá que buscam valorizar a situação estratégica aliada com serviços de qualidade.

O primeiro hotel fora do território espanhol foi inaugurado em 1987 em Bali na Indonésia com bandeira Sol. Em 1987 houve a incorporação da cadeia Meliá, e em 2000 a incorporação da rede Tryp de hotéis, formando o atual grupo Sol Meliá. A partir de então, a companhia passou a crescer continuamente expandindo-se para além das fronteiras européias.

No Brasil, administra 21 empreendimentos hoteleiros. O primeiro foi o Meliá Maceió em 1990 e, desde então, vem ampliando suas operações em território nacional, conforme a figura 6. As marcas que atualmente estão presentes no país são Gran Meliá, Meliá e Tryp. Ao todo, estes empreendimentos somam 6.000 apartamentos.

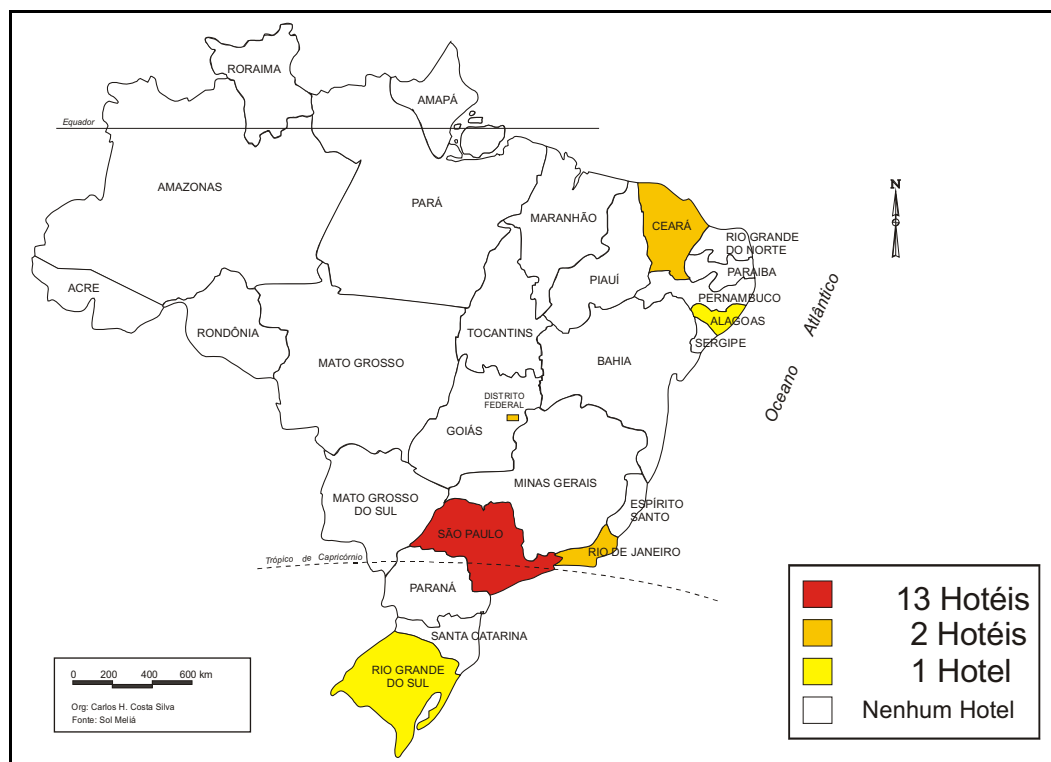
Gran Meliá – Bandeira de luxo da rede a qual busca oferecer hospedagem de qualidade com requinte aos seus hóspedes. São 2 empreendimentos no Brasil, um em São Paulo e outro em Fortaleza. Em São Paulo o hotel serve, sobretudo para hospedar turistas de negócios que participam de jornadas de trabalho, principalmente na região dos Jardins e Avenida Paulista.

Meliá – Bandeira de categoria superior da rede espanhola e é especializada em receber turistas de lazer nas localidades onde esta modalidade se desenvolve e executivos que buscam hospedar-se em hotéis com ótima situação, preço justo e boa quantidade e qualidade nos serviços.

Atualmente são 4 hotéis deste tipo no Brasil, localizando-se em Angra dos Reis – RJ, Brasília, Maceió e São Paulo (Jardim Europa)

Figura 5: Mapa do número de hotéis controlados pela rede Sol Meliá em 2006 no Brasil.

⁶⁴ É interessante destacar que a Sol Meliá é a administradora dos hotéis de bandeira Hard Rock no mundo e não do segmento de restaurantes.



Tryp – Bandeira de categoria intermediária da empresa, a qual oferece 14 opções de hospedagem no país. Está voltado principalmente para o turista de negócios e assim, se localizam nas proximidades de grandes centros econômicos e financeiros do mundo. Recentemente, alguns hotéis que mantinham a insígnia Meliá, foram reconfigurados para o padrão Tryp, pois a estratégia da empresa é concorrer diretamente no setor de hotéis padrão intermediário e econômico voltados para o turismo de negócios, deixando poucas unidades nas categorias superior e luxo, pois acredita que o setor de preços médios é o que mais vai crescer nos próximos anos. Há unidades Tryp nas seguintes cidades: Brasília, Campinas, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo (9) e Guarulhos.

Sol – Marca que qualifica os hotéis de categoria econômica/intermediária da empresa espanhola. São empreendimentos voltados exclusivamente para o lazer e, deste modo, se localizam em destinos com grande atratividade para segmentos de turismo de lazer como o sol e praia, principalmente na região do caribe e Mediterrâneo. No Brasil há apenas uma unidade em funcionamento na cidade de Fortaleza⁶⁵.

4. Hilton

⁶⁵ A marca Sol Inn é administrada pela empresa Hotelaria Brasil e não pelo próprio grupo Sol Meliá que é o detentor da marca.

A origem desta empresa é de 1919, quando foi inaugurado o primeiro hotel no Texas (EUA). A rápida expansão da empresa possibilitou-a tornar-se a primeira dos Estados Unidos a oferecer a mesma bandeira de hotéis desde a costa atlântica até a pacífica já em 1943. O primeiro hotel inaugurado em país estrangeiro ocorreu em 1949, em San Juan (Porto Rico). Sua chegada a Europa se deu em 1954 com a inauguração do Hilton de Madrid (Espanha). Ao longo de sua história, a Hilton adquiriu e incorporou inúmeras redes menores, até se tornar hoje, a quinta maior empresa do setor em todo mundo com mais de 2.747 hotéis localizados em pelos menos 83 países.

Atualmente a empresa administra as seguintes bandeiras: Hilton, Conrad, Double Tree, Embassy Suítes, Hampton Inn, Hilton Garden Inn, Homewood Suítes, Scandic by Hilton, que estão a disposição para diversos tipos de viagem e turismo.

No Brasil, são apenas dois empreendimentos da empresa: O Hilton Morumbi em São Paulo e o Hilton Belém – PA.

Os hotéis Hilton são de categoria luxo voltados para o turismo de negócios. Possuem infra-estrutura de lazer e para os negócios e buscam estar localizados próximos aos grandes centros de negócios e eventos das cidades. Foi a primeira empresa estrangeira a administrar um hotel de grande porte no país. Isso se deu em 1971 com a inauguração do Hilton São Paulo, com 380 apartamentos, localizado no centro da cidade e hoje está fechado.

5. Hyatt

A empresa norte-americana Hyatt é a décima maior do mundo, com 144.671 apartamentos distribuídos por 738 hotéis em 43 países. As bandeiras que estão em funcionamento são: Hyatt, Hyatt Regency, Grand Hyatt e Park Hyatt. Sua história se remonta a 1957 quando inaugurou o primeiro hotel da empresa ao redor do Aeroporto Internacional de Los Angeles (EUA). O primeiro hotel inaugurado fora dos Estados Unidos foi o Hyatt Regency em Hong Kong (China) em 1969. Atualmente a empresa tem investido em novos hotéis e resorts na região do Sudeste Asiático, pois acredita que este será o maior mercado de turismo em todo mundo. São mais de 20 novos empreendimentos em construção na China, Indonésia, Malásia, Coréia do Sul, Filipinas, Tailândia e Vietnã.

No Brasil, a Hyatt possui em funcionamento o hotel de luxo Grand Hyatt São Paulo, localizado na região da Avenida Berrini e Nações Unidas, inaugurado em 2004. Este empreendimento está voltado para um público de turistas de negócios e, por esta razão, oferece uma das maiores estruturas para eventos e reuniões corporativas da cidade.

6. Intercontinental

A Interncontinental Hotels Group é a maior empresa de hotelaria do mundo, administrando 3.606 hotéis totalizando 537.533 apartamentos em quase 100 países. Não é a cadeia que mais tem hotéis, já que as empresas norte-americanas Cendant, Choice, Best Western e a francesa Accor possuem maior número de empreendimentos. Porém, em quantidade de unidades habitacionais, estas empresas possuem número inferior a Interncontinental.

De origem inglesa, esta companhia tem sua história ligada a uma cervejaria fundada no final do século XVIII (1.777) por Willian Bass. Durante os séculos XIX e XX, até 1.989, tornaram-se um dos maiores grupos do setor de cervejas, bares e restaurantes de todo o mundo. Neste ano, o governo inglês promulgou uma lei que controlava a expansão vertical de grandes empresas, limitando o seu crescimento no setor de alimentos e bebidas. O rápido crescimento no setor de viagens na Europa abriu possibilidades para este grupo, que na época se chamava *Beer Orders* de investir na área de hospitalidade. Deste modo, em 1989 a Beer Orders adquiriu, o que no final da década de 1980 era, o maior grupo hoteleiro do mundo, o Holiday Inn.

A Holiday Inn⁶⁶ era na época, uma das gigantes mundiais do setor de hospedagem, pois trabalhava com hotéis de categoria intermediária e econômica com marcas consolidadas nos grandes centros econômicos e turísticos mundiais. Em 1994, cinco anos após a compra da Holiday Inn, a empresa inglesa adquiriu a rede de hotéis de luxo Crowne Plaza, voltados principalmente para o hóspede de negócios. Neste momento, se chamava Rede Bass de Hotéis, até 1998 quando realizou a sua maior investidura no ramo hoteleiro quando adquiriu por US\$ 2,9 bilhões a rede Intercontinental⁶⁷, solidificando seu nome como o maior grupo hoteleiro.

Atualmente esta empresa trabalha com cinco bandeiras diferentes de hotel, cada uma focando um segmento de mercado específico: Interncontinental Hotels & Resorts, Crowne Plaza Hotels & Resorts, Holiday Inn, Holiday Inn Express e Select, Staybridge Suítes, Candlewood Suítes e Índigo Hotels.

Como essa empresa é formada por diversas outras que já existiam no mercado, no Brasil ela teve dois caminhos diferentes: um que foi no mercado paulista através da Holiday Inn e outra com a Interncontinental no Rio de Janeiro.

⁶⁶ Empresa fundada em 1952 em Memphis – Tennessee (EUA).

⁶⁷ Empresa fundada em 1942 pela companhia aérea norte-americana PanAm, com unidades nos principais destinos de negócios e lazer para qual a PanAm voava.

Em 1971, a partir dos incentivos fiscais às empresas de capital estrangeiro oferecidos pelo governo dos militares e pelo grande *marketing* internacional de que o Brasil iria se tornar a grande nação do século XXI, pois estava vivendo um forte crescimento econômico consolidado, em parceria com o grupo nacional Brascan, foi construído o Intercontinental no bairro de São Conrado. Até hoje é um dos maiores e mais luxuosos hotéis do Rio de Janeiro⁶⁸. Esta mesma parceria foi realizada em meados dos anos noventa para a construção do Intercontinental São Paulo. Em 1975, os primeiros Holiday Inn foram abertos em São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto e Santos⁶⁹.

Atualmente a empresa administra 15 hotéis no país, totalizando mais de 2.500 apartamentos, nos seguimentos Luxo, Superior, Intermediário e Econômico.

Intercontinental – Bandeira de luxo voltado para o cliente de negócios e de lazer, sobretudo quando a modalidade do empreendimento for de formato *resorts*. Localiza-se nos principais mercados econômicos e financeiros do globo em 60 países. Muitas unidades se localizam nas proximidades dos grandes aeroportos internacionais em diversos países.

No Brasil, a unidade do Rio de Janeiro foi a pioneira e desde 1996 a de São Paulo funciona atraindo turistas e viajantes que fazem negócios na região dos Jardins e da Avenida Paulista. No Rio de Janeiro, o seu principal mercado consumidor são as pessoas que se hospedam na orla marítima de São Conrado e Barra da Tijuca.

Crowne Plaza – Bandeira de luxo voltada para o turista de negócios. No Brasil são apenas duas unidades. Em todo mundo são mais de 200 empreendimentos.

Holiday Inn e Express – É a marca mais popular da empresa e a de maior presença mundial, pois são mais de 2.000 unidades em pelo menos 80 países. São empreendimentos de categoria intermediária (Inn) e econômica (Express) focados na hospedagem de lazer para toda a família e também negócios. No Brasil, é bandeira de maior presença com dez endereços.

Staybridges Suítes – É a marca de empreendimentos voltados para o hóspede que procura um lugar que lhe permita ficar por longo período, já que os apartamentos oferecem divisão de ambientes. A Idéia da empresa é que estes hotéis tornem-se a residência da pessoa em suas viagens, seja lazer, estudo, trabalho. No Brasil, há apenas a unidade de São Paulo em funcionamento.

⁶⁸ Este empreendimento passou por graves problemas, quase chegando a fechar após a falência da PanAm, mas hoje funciona normalmente pois contornou seus problemas gerenciais.

⁶⁹ Atualmente nenhum destes empreendimentos estão mais em operação com bandeira Holiday Inn, devido problemas gerenciais. Em 1995, com a abertura de um escritório voltado para os hotéis brasileiros, passou a controlar e gerenciar os empreendimentos nacionais, evitando esse tipo de problema que afeta as operações da empresa.

7. Marriot

Terceira maior empresa hoteleira do mundo, a Marriot está presente em mais de 65 países com cerca de 2.670 hotéis que somam 485.979 apartamentos. Fundada em Washington em 1.927, ficou restrita ao setor de alimentos e bebidas até 1.957 quando abriu seu primeiro hotel no estado da Virgínia (EUA). O primeiro empreendimento no exterior inaugurou-se em 1969 em Acapulco (México) e, na Europa, inaugurou o primeiro hotel em 1975 em Amsterdam (Holanda).

A diversificação comercial iniciou-se na década de oitenta, quando criou as bandeiras Courtyard e comprou a rede Residence Inn passando também a gerenciar empreendimentos de segmento padrão econômico com a marca Fairfield Inn. A maior incorporação da empresa ocorreu em 1995 quando adquiriu a rede Ritz-Carlton, a mais tradicional do mundo em hospedagem de luxo. Em 1997, comprou a empresa francesa Renaissance, ampliando suas atuações no segmento de luxo e alto padrão. O grande diferencial desta empresa é que ela controla dois dos mais tradicionais hotéis de luxo em todo o mundo, devido sua longa história, que são os hotéis Ritz de Paris (França) e Carlton de Londres (Reino Unido), empreendimentos inaugurados ainda no século XIX, 1889 e 1899 respectivamente.

Em suas operações atuais incluem as marcas: JW Marriot, Marriot, Ritz-Carlton, Renaissance, Courtyard, Residence Inn, Fairfield Inn, Towne Place Suítes, Sprong Hill Suítes e Ramada International.

No Brasil a rede chegou somente em 1996 com a inauguração do Renaissance em São Paulo, que foi considerado o maior investimento em hotel de luxo da capital desde o Maksoud Plaza em 1979. Atualmente, a rede administra seis grandes empreendimentos, todos voltados para o cliente de padrão superior e luxo no Rio de Janeiro, São Paulo e Bahia.

Renaissance – Marca de hotel de luxo com 137 unidades em todo mundo. No Brasil há duas unidades: São Paulo e Costa do Sauípe. As duas se diferenciam pelos serviços oferecidos e o segmento de mercado. Em São Paulo, o foco são os turistas de negócios da Avenida Paulista e, na Costa do Sauípe, como é um *resort*, seu público é o de turismo de lazer, fundamentado no binômio sol e praia do litoral brasileiro.

JW Marriot – Bandeira de alto padrão voltado para o hóspede que considera a hospedagem de luxo um atributo essencial em suas viagens. Há somente 34 unidades em todo mundo, sendo 15 nos Estados Unidos (Atlanta, Denver, Houston, Las Vegas, Miami, N. Orleans, Orlando, Santa Mônica, Palm Desert, Phoenix, São Francisco, Tucson,

Washington, Scottsdale e Hawaii), 10 grandes destinos de negócios da Ásia (Bangkok, Dubai, Hong Kong, Jacarta, Kuala Lumpur, Bombaim, Phuket, Xangai, Surabaya, Seul), além de Cairo, Rio de Janeiro, Quito, Lima, Caracas, Cancun, Cidade do México, Copenhague e Bucaresti. No Brasil, a unidade do Rio de Janeiro foi inaugurada em 2004, o que foi entendido pelo setor hoteleiro desta cidade como o último grande investimento em hotel de luxo na cidade deste então e, em Copacabana, este empreendimento representou um renascimento da região para o turista que busca hospedagem de luxo, já que não havia novos empreendimentos há pelo menos 15 anos.

Marriot – Marca presente em 482 endereços do mundo, sendo que 170 fora dos Estados Unidos. São considerados hotéis de luxo voltados aos setores de hóspedes que viajam por motivos de negócios, bem como por turismo de lazer. Assim, a localização primaz é nos principais centros econômicos mundiais e em locais de grande atratividade turística, sobretudo balneários.

No Brasil, há três unidades: Marriot Aeroporto (Guarulhos), Costa do Sauípe (Bahia) e Marriot Executive Apartments. Os três empreendimentos se diferenciam entre si, apesar de possuírem a mesma bandeira. O localizado nas proximidades do Aeroporto de Guarulhos em São Paulo é voltado para hospedagens de curta duração e realização de eventos. O da Costa do Sauípe é um *resort* que busca os turistas por motivos de lazer e o Executive Apartments de São Paulo é um hotel destinado a longos períodos de hospedagem, servindo-se “casa” para o seu cliente.

8. Posadas

Esta empresa iniciou suas operações na Cidade do México, em 1967, com a construção do Fiesta Palace. Em 1969, através de uma parceria com a American Hotels, ganhou força e expandiu-se por inúmeras outras cidades mexicanas. Em 1982, um acordo de união entre a Fiesta e a Posadas, formou o maior grupo hoteleiro mexicano, com 13 unidades. Em 1998, com uma rápida e audaciosa operação, comprou a parte latinoamericana da rede Ceasar Park, que possui importante história no setor. A Ceasar foi fundada na década de 1970 pelo grupo japonês Aoki Corporation que também controlava a bandeira de hotéis de luxo Westin. A venda da Ceasar ocorreu num momento de grande reestruturação e crise da economia japonesa o que obrigou o grupo Aoki a reformular seus investimentos, o que propiciou a Posadas comprar a Ceasar e a Starwood adquirir a Westin.

Atualmente, são controlados pela Posadas 92 hotéis totalizando 17.000 apartamentos das seguintes bandeiras: Grand Fiesta, Fiesta, Fiesta Inn, Explorean. Ceasar

Park e Ceasar Business. Estes hotéis e *resorts* concentram-se no México, Argentina e Brasil.

No Brasil, a Posadas está presente, assim, desde 1976 com o Ceasar Park São Paulo, primeiro hotel de luxo construído na região da Avenida Paulista, que na época despontava como o novo centro de negócios da cidade e 1978 com o Ceasar Park Ipanema (RJ). Atualmente são administrados pela Posadas nove hotéis das bandeiras Ceasar Park e Ceasar Business que totalizam 1.850 apartamentos e emprega 1.100 pessoas.

Ceasar Park – Bandeira de luxo com serviços voltados ao turista de negócios, no caso das unidades de São Paulo e de lazer, no caso do Rio de Janeiro. Em São Paulo há duas unidades: Faria Lima e Aeroporto de Guarulhos. A unidade da Paulista foi fechada em 2004 com a inauguração, no mesmo ano, do novo empreendimento na região da nova Faria Lima, novo centro de negócios da capital paulista.

Ceasar Business – Bandeira de padrão superior voltada para o turista de negócios de grandes centros urbanos e financeiros do país. Busca hospedar turistas que viajam por motivos de trabalho e também que participam de eventos. No Brasil, há seis unidades em operação: Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São José dos Campos, Guarulhos (Aeroporto), São Paulo (Paulista e Faria Lima). Há projetos de construção para os próximos anos em Curitiba, Goiânia, Brasília, Vitória e Natal.

9. Pestana

Maior grupo hoteleiro de Portugal, a rede Pestana teve origem em 1972 por ocasião da fundação da M&J Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira. De empresa eminentemente local ou regional, hoje em dia o Grupo Pestana é o maior grupo português no setor de Turismo, tendo a cadeia hoteleira PH&R - Pestana Hotéis & Resorts 35 unidades e cerca de 6.500 quartos. O processo de internacionalização está em curso existindo unidades no Brasil, Moçambique, África do Sul, Cabo Verde, São Tomé e Príncipe e Argentina. Está prevista a sua extensão para outros mercados, sobretudo aqueles com maiores afinidades com Portugal e a língua portuguesa, além de outros Países da América do Sul. Na área de lazer, o Grupo Pestana possui atualmente além dos 35 hotéis (9 na Madeira, 9 no Algarve, 3 em Lisboa/Cascais, 1 no Porto, 6 no Brasil, 3 em Moçambique, 1 na África do Sul, 1 em Cabo Verde, 1 na Argentina e 1 em S. Tomé e Príncipe), 6 empreendimentos de *timesharing*, 3 campos de golfe, 2 empreendimentos imobiliário/turístico, duas concessões de jogo para Casino, participação em duas companhias de aviação *charter*, uma agência de viagens e três operadores turísticos. A partir de 2003 ganha o Grupo Pestana assumiu a gestão da rede das Pousadas de Portugal,

assumindo assim o destino de mais de 40 Pousadas. No total emprega mais de 7.000 pessoas.

No Brasil, são sete empreendimentos do Grupo, sendo os do Rio de Janeiro, São Paulo e Curitiba voltados para o turismo de negócios e Angra dos Reis (RJ), Salvador, Natal e São Luis para o turismo de lazer sol e praia. No Brasil iniciou suas operações em 1989 mediante a aquisição do Carlton Rio Atlântica Hotel em Copacabana. Em São Paulo inaugurou sua unidade em 2002. As cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Recife, Fortaleza são considerados importantes mercados para os novos investimentos nos próximos anos no Brasil. Atualmente administra 1.810 apartamentos e emprega 1.205 pessoas.

10. Sonesta

Empresa norte-americana do setor de hospitalidade com 26 empreendimentos hoteleiros distribuídos por 5 países (St. Marteen, Egito, Estados Unidos, Peru e Brasil). emprega 6.355 pessoas e iniciou suas operações ainda na década de 1960. Dentre os grupos estrangeiros que atuam no Brasil é o que contém menor número de hotéis.

A unidade de São Paulo foi inaugurada em 2004 e possui 310 apartamentos. Localiza-se próximo ao aeroporto de Congonhas na Avenida Ibirapuera.

11. NH

Grupo espanhol com operações em 19 países da Europa, África e América Latina. É o décimo maior grupo europeu de hotéis com 200 unidades em funcionamento totalizando 28.037 unidades habitacionais. As bandeiras que trabalham se enquadram em empreendimentos de padrão superior, intermediário e econômico.

No Brasil, atualmente, só gerencia a unidade de São Paulo que se localiza nas proximidades da Avenida Paulista.

12. Golden Tulip

Golden Tulip Hospitality, com seu escritório central em Amersfoort, Holanda e Lausanne, Suíça, é a empresa proprietária da Golden Tulip Hotels, Inns & Resorts, uma franquia com 221 hotéis em 39 países, com a maioria dos hotéis localizados em áreas urbanas na Europa, Oriente Médio e África. A Golden Tulip inclui também a divisão de gerenciamen-

to de hotéis e divisão de franquias, através de suas alianças comerciais com a Top International Hotels, um consórcio de hotéis alemão; o grupo French B&B e Australian Tourism Hotels & Leisure (THL), totalizando mais de 52.000 quartos, em aproximadamente 507 hotéis.

A Golden Tulip oferece franquias para implementar padrões internacionais, enquanto mantêm características locais, para duas marcas: Golden Tulip para hotéis quatro estrelas, de negócios ou resorts e Tulip Inn para hotéis de categoria três estrelas. A Top International Hotels oferece serviços de reservas, marketing e vendas para hotéis independentes. O B&B Hotels são hotéis confortáveis de categoria 2 estrelas, na França e Alemanha. A THL opera 4 marcas: Grand Pacific Suítes, Pacific International Suítes & Apartments, Plaza Hotels, no segmento de 3 à 5 estrelas, na Ásia e Pacífico.

A Divisão de Gerenciamento de Hotéis da Golden Tulip Hospitality B.V. opera trinta hotéis na Holanda, Europa Central, Oriente Médio, África do Norte e Reino Unido.

No Brasil, são seis empreendimentos de bandeira Golden Tulip: São Paulo (2), Natal, Fortaleza, Recife e Rio de Janeiro; e seis Tulip Inn: São Paulo (3), Fortaleza, Recife e Natal.

13. Best Western

A rede de hotéis norte-americana Best Western é a sétima maior do mundo em número de apartamentos, oferecendo 315.875 quartos em 4.195 hotéis em mais de 100 países dos cinco continentes.

A empresa foi fundada em 1946 na Califórnia (EUA) e se constitui como uma rede de administração e gerencia de empreendimentos hoteleiros. A empresa não é detentora de hotéis, ela simplesmente administra unidades independentes, oferecendo a infra-estrutura de gerenciamento, *know how*, a marca e as campanhas de marketing integradas.

Em 1964 houve a filiação do primeiro hotel fora do território dos Estados Unidos, que foi uma unidade em Toronto no Canadá. Em 1976 ocorreram as primeiras afiliações no México, Austrália, Nova Zelândia e Irlanda, marcando seu processo de expansão para além do continente americano.

Os estabelecimentos afiliados têm liberdade financeira e comercial. Na verdade o que caracteriza essa rede é a força de sua marca, que, ao longo dos tempos, foi desenvolvida no sentido de representar hospedagem de boa qualidade, preços acessíveis, bons serviços e manter algum tipo de característica local que simbolize comodidade e ambientação da localidade, ou seja, não serem tão impessoais como é a maior parte das cadeias de franquias de hotéis. Assim, a idéia é que cada um tenha infra-estrutura similar, mas com forte embasamento na cultura local.

No Brasil, a Best Western administra 14 hotéis distribuídos por sete estados: Manaus, Recife, Foz do Iguaçu, Curitiba, Balneário Camboriú, São Luiz, Bauru, Guarulhos, Osasco, São Paulo (2 unidades), Rio de Janeiro (2 unidades) e Resende.

Como os empreendimentos são independentes e utilizam-se da marca para auxiliar na estratégia administrativa e de marketing da empresa, não há diferença nas categorias dos hotéis, podendo haver hotéis de categoria 3 ou 5 estrelas com a bandeira Best Western. Em São Paulo essa diferença é bem evidente. Das três unidades localizadas na metrópole paulista, uma se localiza em frente ao Terminal Rodoviário do Tietê na zona norte da cidade, outra no município de Guarulhos e a outra em Osasco.

14. Blue Tree Hotels

A história da Blue Tree Hotels teve início em 1992, a partir da empresária japonesa Chieko Aoki. Com o objetivo de administrar hotéis localizados em regiões estratégicas de todo o Brasil voltados para o turismo de negócios, o marketing utilizado para nomear a empresa foi traduzir o sobrenome da empresária, Aoki, que significa árvore azul, do japonês para o inglês e, assim, criou a Blue Tree Hotels.

Motivada pelo crescimento do setor de turismo no país e pela carência de hotéis com alto padrão de serviços e rentabilidade, a companhia entrou, já no início de suas operações, nos segmentos de hotéis *business*, de luxo e *resorts*. Foram criadas, assim, as marcas Blue Tree Park (hotéis e *resorts* de padrão luxo), Blue Tree Towers, Blue Tree Premium (para hotéis de negócios e convenções), Blue Tree Basic (hotéis de categoria econômica com serviços) e Blue Tree Village (hotéis de lazer em locais exclusivos e com características arquitetônicas diferenciadas).

Hoje a Blue Tree Hotels é a maior rede hoteleira de capital nacional em número de apartamentos, somando 27 hotéis em operação, localizados em 18 cidades brasileiras, com um total de 6.200 apartamentos. A expansão da Blue Tree consolidou-se, em 1998, com a participação societária da FUNCEF (Fundação dos Economistas Federais), que adquiriu 20% da administradora.

Está presente nas cidades de São Paulo, Recife, Salvador, Porto Alegre, Florianópolis, Joinville, Curitiba, Caxias do Sul, Brasília Fortaleza e Campinas. A estratégia comercial da empresa é tentar oferecer aos hóspedes, hospedagem de qualidade com ótima situação, próxima aos centros de negócios ou aos melhores locais de se praticar turismo e atividades de lazer.

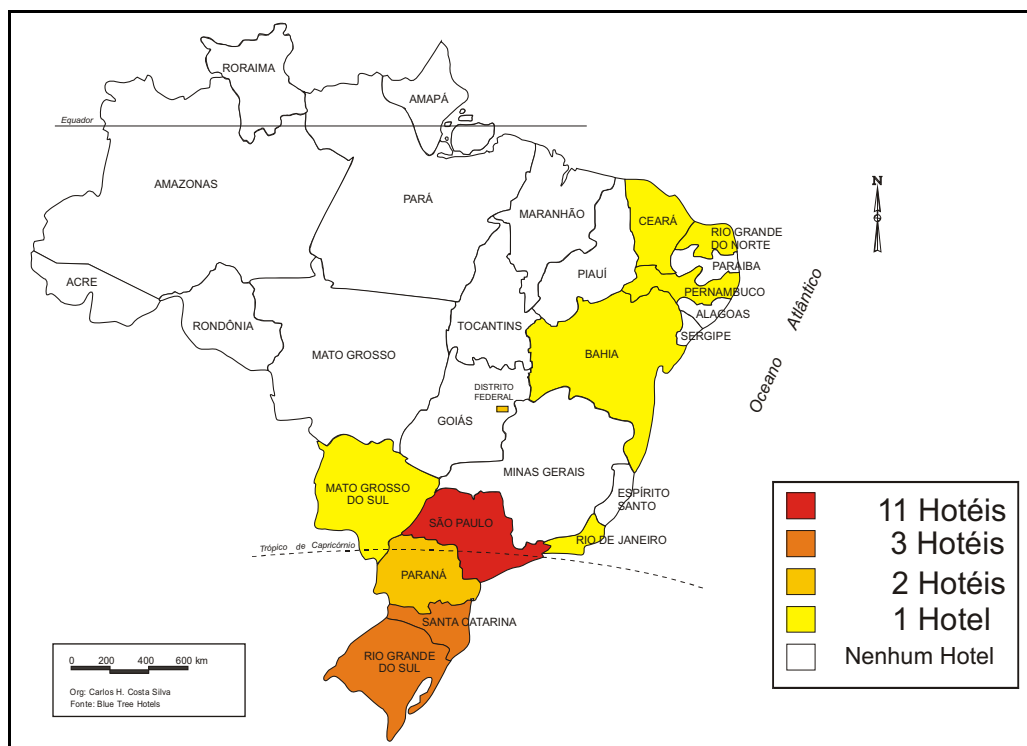
Em 1º de outubro de 2005, entrou em operação o primeiro empreendimento da Blue Tree Hotels que com bandeira Premium, a partir da conversão do Hotel Monthez para Blue Tree Premium Brusque, localizado em Santa Catarina. No mesmo dia, na região Centro-Oeste do país, no município de Bonito, Mato Grosso do Sul, o Zagaia Eco-Resort, começou a operar oficialmente com a bandeira Blue Tree Village Bonito – Zagaia Eco Resort. O funcionamento destes empreendimentos mostra o interesse da empresa em diversificar suas operações com novas bandeiras adaptadas às características do lugares onde passa a atuar.

No segmento de hotéis de luxo, a rede administra os resorts Blue Tree Park Angra dos Reis, no Rio de Janeiro, Blue Tree Park Pirâmide Natal Resort & Convention, no Rio Grande do Norte e Blue Tree Park Lins, interior de São Paulo. Nesse mesmo segmento, está o Blue Tree Park Paradise, um produto diferenciado, voltado a convenções e lazer, localizado em Mogi das Cruzes, e que possui campo de golfe com 18 buracos. Além destes há também o Blue Tree Park Brasília.

A expansão dos hotéis Blue Tree se concentrou a partir de 2000 pelo país. Entre 1992 e 1999, havia somente 3 hotéis do tipo *Towers*. A diversificação para a bandeira *Park* (padrão luxo e *resort*) só ocorreu em 2000. A ampliação para a bandeira Village revela a estratégia da empresa em atuar também no setor de Ecoturismo com marca diferente da Park, pois esta se liga mais ao ambiente litorâneo ou de esportes.

São Paulo se destaca como o Estado de maior concentração de hotéis da empresa, sobretudo na cidade de São Paulo com oito unidades da marca *Towers*. Para os próximos anos, a empresa pretende inaugurar mais três empreendimentos, sendo cada um em São José dos Campos, Caldas Novas (GO) e Manaus.

Figura 6: mapa do número de hotéis controlados pela rede Blue Tree Hotels em 2007.



15. Othon

Em 2006, a Othon Hotels está completando 63 anos de operações no Brasil. Foi fundada a partir da expansão de atividades dos negócios na área têxtil e açucareiro de Othon Lynch Bezerra. O objetivo, na época, era criar uma rede de hotéis de alto padrão com capital inteiramente nacional. Atualmente, a empresa é a única de capital nacional que mantém hotéis em funcionamento no exterior. Das 44 unidades, 9 se localizam em 5 países do exterior: 4 em Paris (França), 1 em São Francisco (EUA), 1 em Lima (Peru), 2 em Lisboa (Portugal) e 1 Buenos Aires (Argentina).

O primeiro empreendimento inaugurado foi o Othon Aeroporto no Rio de Janeiro, localizado em frente ao Aeroporto Santos Dumont, próximo ao Senado Federal e à Câmara dos Deputados, já que na época o Rio de Janeiro era a capital Federal.

Em 1954, foi inaugurada a unidade de São Paulo, localizado na Praça do Patriarca, ao lado do antigo edifício das empresas Matarazzo, na região do Viaduto do Chá. Para o período, era uma das localizações mais privilegiadas do país, para quem visitava a cidade por motivos de negócios, política ou lazer. Este hotel chegou a ser, por alguns anos, o mais elegante e disputado da capital paulista.

O grande período de expansão do grupo ocorreu entre as décadas de 1950 e 1970, sobretudo na cidade do Rio de Janeiro, que teve nestes trinta anos, um grande salto no número de unidades habitacionais disponíveis, já que o Rio estava se tornando o grande

cartão postal da cidade e principal ponto de recepção de turistas, além de ser, a capital federal. Os bairros da orla marítima, principalmente Copacabana e Ipanema, foram os que mais receberam investimentos da rede Othon.

O final dos anos setenta e início dos anos oitenta marcou a expansão da rede para novos mercados como Salvador, Fortaleza, Maceió e Belo Horizonte, tornando-se a maior rede de hotéis da América do Sul.

Na década de noventa, a empresa passou a administrar hotéis de terceiros por meio de contratos de *leasing* e arrendamentos, o que levou a companhia a sua expansão aos mercados estrangeiros. Com a chegada dos grandes grupos multinacionais do setor, a Othon reorganizou-se e agrupou seus empreendimentos em sete tipos diferentes de bandeiras: *Palace*, *Classic*, *Travel*, *Plaza*, *Resort*, *Pousadas* e *Flats*, cada um voltado para um setor específico.

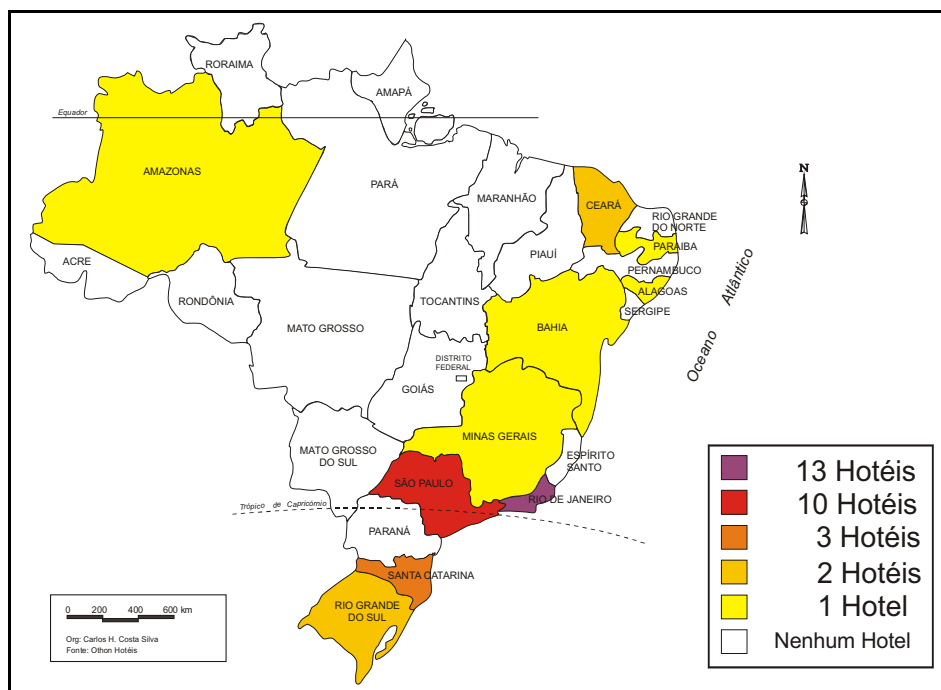
A bandeira *Palace* é o seguimento de luxo; *Classic* são hotéis localizados em prédios antigos; *Travel* estão voltados para mercados de turismo de lazer; *Plaza* são hotéis de negócios. As demais são pousadas, *flats* e *resorts*. A bandeira *Resort* é a mais nova entre as que estão em operação atualmente. São empreendimentos localizados em cidades onde o turismo de lazer é a grande modalidade de atração. A bandeira *Flat*, presente somente em São Paulo visa absorver hóspedes de negócios da capital paulista.

A figura 7 auxilia a visualizar a presença da rede Othon no país. São atualmente 35 hotéis localizados em 10 Estados. O Rio de Janeiro é o estado que mais contém unidades em funcionamento, 13, seguidos por São Paulo, 10.

16. Transamérica

O hotel Transamérica São Paulo foi inaugurado em 1986, na região sul da cidade, nas proximidades do Centro Empresarial São Paulo. O Grupo Alfa, que atua nos ramos financeiro, agronegócio, alimentação, materiais para construção, comunicação, seguros, cultura e internet) ampliou suas atuações no ramo da hotelaria e de espaços para eventos, com a construção deste hotel, mas desde final da década de 1980 trabalhava com *flats*. Localizado na margem esquerda do Rio Pinheiros, na época, a empresa foi advertida de que o local não era facilmente acessível e muito distante de outros meios de hospedagem, porém decidiu por construí-lo mesmo assim, juntamente com um Centro de Convenções.

Figura 7: Mapa do número de hotéis controlados pela rede Othon Hotéis em 2006.



Em razão da grandiosidade do hotel e dos espaços disponíveis versus a pouca oferta de quartos e de espaços para eventos em São Paulo, o Hotel Transamérica tornou-se, rapidamente, uma referência no segmento, já que não havia empreendimentos desta magnitude funcionando na época. Não demorou e foi necessário um acréscimo, tanto em novos apartamentos, como em espaço para eventos. Na seqüência, o grupo Alfa construiu o bellissimo Teatro Alfa, oferecendo mais um equipamento de alto nível para eventos culturais de São Paulo e um complemento para o Centro de Convenções do Hotel Transamérica.

Em 2001, novamente os seus controladores ampliaram o complexo e construíram o Transamérica Expo Center, próximo do Hotel Transamérica e do Teatro Alfa. A demanda por espaços generosos para sediar grandes eventos acabou por auxiliar o Transamérica Expo Center não só num espaço para feiras e exposições, como para grandes congressos, ainda que com a necessidade de adaptações e dificuldades para a montagem de salas e auditórios, bem como tratamento acústico. Atualmente o espaço para eventos do Complexo Transamérica é de 28.177 m², o maior da cidade dentro da área de um Hotel.

Atualmente a empresa trabalha com três empreendimentos de alto padrão, que são as unidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Ilha de Comandatuba na Bahia. São hotéis que praticam diárias com preços partindo de 493,00 no caso de São Paulo que é voltado para o hóspede que viaja a negócios. No Rio de Janeiro, o empreendimento se localiza na Barra da Tijuca e é voltado para o hóspede de lazer e as diárias partem dos R\$ 630,00. O empreendimento da Bahia é diferente, pois é um *resort* e vende pacotes com pelo menos 2

a 3 noites de hospedagem com serviços completos, com preços variando entre R\$ 1.500,00 e 2.500,00.

No segmento *Flat*, a Transamérica mantém em funcionamento hoje 17 empreendimentos, que totalizam 2.721 apartamentos. Eles se concentram na cidade de São Paulo (13 unidades), mas também há em Belo Horizonte, Curitiba, Rio de Janeiro e Sorocaba (SP). Estes hotéis unidos oferecem 3.500 apartamentos e empregam 1.600 funcionários.

A Transamérica é exemplo da diversificação das atividades de grandes grupos empresariais que vislumbraram no setor hoteleiro oportunidades de se aplicar capital. O Grupo Alfa é um conglomerado de empresas do setor financeiro (Banco Alfa), mas que também inclui operações no setor de mídia (Rádio Transamérica), Seguros, Alimentação (Sorveterias La Basque), Material de Construção (Lojas C&C) e outros.

17. Estanzplaza

A rede Estanzplaza está presente apenas na cidade de São Paulo com nove empreendimentos, todos localizados nos bairros da região sudoeste da capital. Foi criada em 1997 e é de capital inteiramente nacional. Afirma ter conseguido vender todas as unidades habitacionais do Hotel Gran Estanzplaza (214 ao todo) em menos de oito horas, em maio de 2003, fruto do sucesso de marketing no lançamento e da situação do empreendimento. Ao todo são mais de 1.200 apartamentos divididos em dois grupos de empreendimentos:

Gran Espanplaza – Hotel de categoria superior, com uma unidade em funcionamento, localizado na região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, com 214 apartamentos;

Estanzplaza Hotel Boutique – Hotéis de categoria intermediária localizados nas áreas próximas aos centros de negócios da Avenida Paulista, Faria Lima, Nações Unidas e Berrini. São seis unidades que juntas totalizam 830 apartamentos. A empresa se auto-intitula a primeira do país a trazer o conceito de hotel boutique, que se identificam por serem empreendimentos menores com grande quantidade de serviços personalizados oferecidos ao hóspede próximos a importantes endereços de compras onde se implantam;

18. Bourbon

A história da rede Bourbon está ligada à trajetória da família Vezozzo. De origem italiana, os primeiros imigrantes desembarcaram no Brasil no início do século XX e

escolheram o norte do Paraná para fincar raízes. O que inspirou o nome da empresa foi a espécie de café cultivada nesta região, Bourbon. Por décadas, os Vezozzo dedicaram-se à cafeicultura. Na década de 1960, diversificaram sua atuação passando para as áreas de beneficiamento de madeira e construção para, enfim, chegar à hotelaria.

O primeiro hotel, em Londrina, foi inaugurado em 1963. Dez anos depois, em 1973, foi a vez de Foz do Iguaçu com o Bourbon Cataratas. Na década de oitenta, ampliaram sua atuação para São Paulo e Curitiba, abrindo as portas do primeiro hotel cinco estrelas da capital paranaense. Inaugurou nos anos de 2002, 2003 e 2004, mais seis novos empreendimentos em Curitiba (Batel Express), Foz do Iguaçu (Iguassu Golf Club & Resort) e um moderno *resort* no interior de São Paulo, Atibaia, além de novas unidades em Joinville, Santa Catarina e Cascavel no Paraná. Em 2006, inaugurou mais um empreendimento em São Paulo, o Bourbon Alphaville, voltado para o público que viaja a negócios. Atualmente está entre as dez maiores companhias brasileiras de hotelaria, com dez empreendimentos concentrados nos Estados de São Paulo (3 hotéis), Paraná (6 hotéis) e Santa Catarina (1 hotel). Atualmente, emprega 1.100 funcionários que trabalham nos seus 1.650 apartamentos.

19. George V

Os hotéis da rede George V se destacam no contexto da hotelaria paulistana, pois são especializados em hospedar os clientes corporativos. São 4 hotéis localizados nos bairros do Jardins (2), Itaim Bibi e Alto de Pinheiros, todos trabalhando com o serviço de *home away from home*⁷⁰. Atualmente são administrados pela empresa Etoile Hotéis, especializada em gerir empreendimentos de alto padrão em todo mundo. Anteriormente, eram geridos por uma construtora que gerenciava um *pool* de proprietários na forma de um condomínio. A Etoile Hotéis tem perspectiva de abrir novos empreendimentos no Brasil, sobretudo voltados aos turistas de negócios das seguintes cidades: Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Brasília e Recife.

22. Travel Inn

Formada em 1997, a rede Travel Inn oferece nove opções diferenciadas de hospedagem no Estado de São Paulo. Na capital, sete flats e um hotel no Bom Retiro. O perfil do público alvo é formado por executivos que viajam a trabalho e buscam hospedagem em ambiente tranquilo, refinado, com boa situação e infra-estrutura de serviços (como salas

⁷⁰ Casa fora de casa, ou seja, oferecer serviços de alimentação, transporte, limpeza e arrumação para seus hóspedes com o mais alto requinte possível.

de reuniões e acesso à Internet nos quartos). Além da capital, há flats localizados nas cidades de Jundiaí e um hotel em Mogi das Cruzes.

A marca Travel Inn, de propriedade da Results, abrange quatro segmentos: Travel Inn Resorts, Travel Inn Flat Services, Travel Inn Hotel e Travel Inn Residence. É uma rede que se especializou no segmento conhecido por *business*, investindo em acomodações e infra-estrutura para este perfil de hóspede. Assim, em todos os hotéis e *flats* da rede, o cliente poderá encontrar acesso à Internet em todos os apartamentos, além de salas para uso comum equipadas com microcomputadores e fax, salas de convenções totalmente aparelhadas para reuniões diversas e funcionários dispostos para oferecer atendimento. Em 2008, a Travell Inn passou a administrar os dois hotéis de bandeira Braston de São Paulo, os quais têm mais de 25 anos de funcionamento na capital, localizados na região da Rua Augusta.

23. Hotelaria Brasil

É uma empresa administradora hoteleira multi-marcas, 100% brasileira, a qual atua desde 2003. Atualmente controla 11 empreendimentos hoteleiros das categorias econômico e super econômico. Seu fundamento é administrar hotéis, convertendo-os para as bandeiras Matiz. Trabalha com 3 marcas diferentes de meios de hospedagem:

Matiz Hotel – Há dois tipos de empreendimento nesta bandeira: um econômico (com logo azul) e outro super econômico (com logo branco). Esses hotéis primam por localizar-se próximos a grandes vias de circulação da área intra-urbana nas cidades onde funcionam. No total, são dois empreendimentos de padrão econômico, localizados em São Paulo e Osasco e seis empreendimentos na categoria super econômico, localizados em São Paulo, Guarulhos, Uberlândia (MG), Jaguariúna, Sumaré e Campinas. Ao todo são oferecidos 650 apartamentos que consomem mão de obra de 200 pessoas.

Sol Inn – Bandeira pertencente ao grupo espanhol Sol Meliá, a bandeira Sol Inn é de controle, atualmente, da Hotelaria Brasil. São dois empreendimentos localizados na cidade de Campinas (Barão Geraldo e Viracopos), com situação primaz ao longo de rodovias.

Hoje em dia, a empresa possui 1531 apartamentos disponíveis, sendo que 1283 eram unidades habitacionais administradas sob forma de hotel. As demais 248, são administradas na forma de empreendimento imobiliário, a partir de investimentos de terceiros em imóveis sob a forma de hotel. O intuito da empresa é captar novos investidores que possam ampliar suas operações no país.

24. Intercity

A rede Intercity de hotéis está concentrada na região Sul do Brasil, mas atualmente opera três hotéis em São Paulo, sendo dois na capital, inaugurados em 2006, um na Avenida Ibirapuera e outro na Avenida Berrini e na cidade de Jundiaí. Em Porto Alegre são três, em Gramado são dois e uma unidade cada em Cuiabá, Florianópolis, Caxias do Sul e Gravataí. Seus empreendimentos são voltados aos turistas de negócios. A bandeira Intercity Premium qualifica os hotéis de categoria intermediária e Intercity Express são os hotéis de padrão econômico. Ao todo são doze empreendimentos que juntos totalizam 1.250 apartamentos.

25. Os empreendimentos independentes

A cidade de São Paulo se destaca pela quantidade de hotéis de padrão luxo em funcionamento atualmente. Desde a chegada da rede norte-americana Hilton em 1971, com um empreendimento de grande porte considerado 5 estrelas, até hoje, vários são os hotéis de alto padrão em funcionamento. Alguns hotéis se destacam pela grandiosidade e tamanho, embora, atualmente, três dos cinco mais importantes e caros hotéis da cidade, ganham visibilidade pelo tamanho reduzido. São os hotéis Emiliano, Fasano e L'Hotel. Ao lado do gigante Maksoud Plaza, do antigo Ca'd'oro e do moderníssimo Unique formam os hotéis independentes presentes na metrópole paulista.

Os três primeiros, apesar de independentes, fazem parte de uma importante rede internacional de pequenos hotéis, a *The Leading Small Hotels of the World*.

Esta rede, fundada em 1928 por hoteleiros de Nice (França), Cairo (Egito) e Jerusalém (Israel), congrega importantes e luxuosos hotéis do mundo com intuito de administrar os empreendimentos de modo que forme a mais importante cadeia de hotéis de luxo do mundo. Ao todo, está presente em 44 países, totalizando 430 empreendimentos entre hotéis, *spas* e *resorts*. Os empreendimentos possuem semelhanças em todo mundo em relação ao tamanho, preço, serviços e ambientes. A sede da empresa se localiza em Nova York (Estados Unidos), de onde partem as mais variadas regras administrativas para toda a rede.

Para fazer parte dessa rede, os hotéis precisam ser de luxo, pequenos (menos de 100 apartamentos, ou número não superior a este), contar com grande variedade e disponibilidade de serviços exclusivos aos hóspedes, estarem localizados em importantes destinos de negócios, turismo de lazer, sol e praia ou ecoturismo e congregar ambiente moderno, *fashion*, antigo ou histórico. Ou seja, devem ser empreendimentos que se destaquem dos demais em funcionamento na localidade seja pela arquitetura, situação, decoração, história ou serviços.

No Brasil, apenas seis hotéis fazem parte dessa rede: Convento do Carmo Hotel em Salvador (BA), que funciona em um prédio construído no século XVII, Copacabana Palace (RJ), que é um dos hotéis mais tradicionais e exclusivos do Brasil, Casa Grande Hotel *Resort & Spa* no Guarujá - SP e os paulistanos L'Hotel, Fasano e Emiliano. Todos eles têm a diária de valor mais baixo custando a partir de R\$ 700,00, ou seja, estão entre os hotéis mais caros do país.

O primeiro a se instalar no Brasil foi o L'Hotel em 1994. Localizado na Avenida Paulista, este empreendimento atrai o hóspede de negócios desta região de São Paulo, pelo luxo de suas instalações.

Em 2003 dois novos hotéis se implantaram na cidade: Emiliano e Fasano. Ambos localizados no distrito Jardim Paulista. O Fasano se destaca pela sua ligação a alta gastronomia italiana do restaurante que lhe deu origem, sobretudo a enoteca localizada na parte térrea do edifício. O Emiliano se destaca por ser um hotel de luxo localizado na rua comercial mais cara da América Latina, a Oscar Freire, que é local de endereço das grifes de roupas e acessórios além de restaurantes mais caros do mundo. Assim, seu ambiente moderno voltado para o público que trabalha com moda se destaca frente aos demais empreendimentos.

Os três empreendimentos têm menos de 100 unidades habitacionais – Fasano, 80 UH's, Emiliano 57 UH's e L'hotel 83 UH's - e não oferecem suíte presidencial de grande porte como alguns hotéis de São Paulo. Apesar de terem diárias iniciais altas, o valor da diária do apartamento mais caro é bem inferior ao praticado por outros estabelecimentos.

Na outra extremidade, ou seja, grandes hotéis, um se destaca pela sua grandiosidade e papel na história da hotelaria paulistana que é o Maksoud Plaza.

Funcionando desde 1979 nas proximidades da Avenida Paulista, o Maksoud Plaza foi um marco da hotelaria de alto padrão da cidade, devido às suas grandes instalações e ao *lobby* monumental, que inclusive já foi palco de inúmeras gravações de programas de televisão, filmes e telenovelas.

Ele é considerado o primeiro grande hotel de luxo a se localizar na região da Avenida Paulista, já que o Ca'd'oro, Hilton e Ceasar se localizavam mais distantes desta via de circulação e eram de menor porte.

Ao longo da década de 1980 e início dos anos noventa, o Maksoud Plaza era o maior símbolo da hotelaria de luxo paulistana. Sua queda de visibilidade iniciou com a chegada das redes internacionais a São Paulo, a partir de 1996, com a inauguração do Sofitel nas proximidades do Parque do Ibirapuera, Renaissance, Intercontinental e o ex-Sheraton, atual Gran Meliá Mofarrej, que se localizaram na Alameda Santos. Além disso, a

inauguração do L'hotel, ao lado do Maksoud na Alameda Campinas, impactou o hotel no que diz respeito aos clientes que buscavam hotéis de menor tamanho e maior cuidado no trato com o hóspede, ponto forte dos menores hotéis de luxo.

O mais antigo hotel de luxo em funcionamento na capital paulista é o Ca'd'oro, localizado na Rua Augusta, região central de São Paulo, desde 1953. Sua implantação nesta região, na época, era garantida pela importância econômica que o centro desempenhava. Atualmente é o único hotel de grande porte e de luxo localizado nesta área. No entanto, seus serviços são inferiores se comparados aos modernos hotéis da Avenida Berrini ou Faria Lima, embora ainda produza grande atratividade para turistas que desejam se hospedar em empreendimentos antigos.

A contrapartida do Ca'd'oro é o Hotel Unique, projeto hoteleiro mais moderno e inovador em funcionamento na capital paulista. O Unique se destaca pelo contemporâneo desenho de seu prédio, que se assemelha a um navio suspenso por duas grandes colunas. Além disso, é o hotel que trabalha com as tarifas simples mais altas em São Paulo, R\$ 950,00.

26. Outras empresas⁷¹

Além das empresas relacionadas acima, há muitas redes hoteleiras com forte atuação em outros estados brasileiros, mas que não estão atuando em São Paulo. Isto se dá, pois a metrópole paulista se destaca por abrigar hotéis voltados ao turismo de negócios e *flats*. Muitas empresas estrangeiras possuem unidades voltadas para o desenvolvimento do turismo de lazer, ecoturismo, viagens com a família, etc. Assim, mantêm hotéis e *resorts* em destinos balneários ou próximos a grandes áreas de atratividade natural (Amazônia, Pantanal, etc.).

A empresa francesa Club Méd é uma destas empresas que atualmente opera 3 grandes *resorts* no país, localizados na Bahia (Itaparica, Trancoso) e Rio de Janeiro (Rio das Ostras). É considerada a maior rede mundial que opera *resorts* de lazer, pois está presente em mais de 100 destinações diferentes. Outra grande empresa internacional que está investindo no país é a espanhola Iberostar. Esta empresa, ligada a companhia aérea Iberia e a operadora de turismo *Viajes Ibéria*, possui mais de 94 hotéis em importantes destinos de litoral da Europa, Caribe e América do Sul. No país, são dois complexos hoteleiros em funcionamento, um em Salvador e outro nas proximidades de Manaus. Este último foi o maior investimento em hotelaria padrão superior realizado nos últimos anos na

⁷¹ Destaque apenas para as estrangeiras já que há inúmeros grupos nacionais com diversas unidades em muitas cidades do país. Entre estas, destaque para Deville, Luxor, Bristol, Tropical, Plaza Inn, Plaza e muitas outras.

Amazônia. Vale destacar que existe alguns novos projetos hoteleiros em discussão por empresas européias e norte-americanas na região Amazônica.

A empresa norte-americana Starwood possui operações no país através de três bandeiras: Sheraton (categoria luxo), Le Meridien (categoria luxo) e Four Points (categoria superior). A Atlântica Hotels é a administradora no país da marca Four Points e assim, é esta que controla as unidades de Macaé – RJ (ainda em construção) e Curitiba. Já as marcas Sheraton e Le Meridien é a própria Starwood que administra no Brasil. Há três hotéis Sheraton no país, sendo dois no Rio de Janeiro (Sheraton Rio, na praia do Vidigal, nas proximidades do bairro do Leblon e o Sheraton Barra, primeiro hotel padrão luxo da Barra da Tijuca) e um em Porto Alegre (maior hotel padrão luxo da capital gaúcha). O Le Meridien é um marco da hotelaria de alto padrão brasileira. É o hotel com maior número de pavimentos – 37 andares – e de onde uma cascata de fogos de artifício é lançada todos os anos na véspera da virada de ano. Além disso, ele é um marco urbano para a capital carioca, pois se localiza na esquina que divide os bairros de Copacaba e Leme.