

## **CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS (SP) - BRASIL: AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA A REPRODUÇÃO DO CAPITAL**

Auro Aparecido Mendes <sup>1</sup>

### **Resumo**

A proximidade geográfica facilita as interações e a comunicação entre as empresas e, conseqüentemente, a circulação do conhecimento e do aprendizado. A presença de indústrias num mesmo espaço físico e a inserção do mesmo num ambiente institucional, dotado de capacidades inovativas, constituem importantes vantagens competitivas para as empresas. O condomínio industrial ou empresarial compreende um parque industrial, podendo contar com fornecedores diretos, comércio e serviços localizados num mesmo espaço. A existência de fornecedores e outras atividades de apoio, atraem, por conseguinte, novos investimentos e empreendimentos. A partir da década de 1990, na Região Metropolitana de Campinas, neste ambiente industrial, neste entorno inovador, nesta “região inteligente”, no denominado “Vale do Silício Brasileiro”, surgem os Condomínios Industriais e Centros Empresariais. Tais condomínios industriais e centros empresariais na Região Metropolitana de Campinas são pioneiros no Brasil. O presente trabalho tem por objetivo analisar as vantagens competitivas existentes nestes novos espaços produtivos e as condições gerais para a reprodução do capital.

**Palavras-chave:** Condomínios Industriais e Empresariais; Vantagens Competitivas; Reestruturações Produtivas e Organizacionais; Fatores Locacionais.

**Eje Temático:** Abordajes de la Geografía Económica, Política y Social.

---

<sup>1</sup> Professor Adjunto do Departamento de Geografia-IGCE-UNESP-Rio Claro (SP) – Brasil, Email: teruo@rc.unesp.br

## **Introdução**

Historicamente, a cidade de Campinas foi transformando-se numa cidade produtora de bens materiais em uma região metropolitana *locus* da circulação e de consumo de bens simbólicos e informacionais.

Campinas foi criada em 1774 e a sua economia nesta época era baseada no plantio de cana e na produção do açúcar. Comparativamente a produção de cana-de-açúcar na região era inferior ao volume de exportações de outras regiões do país, como da Região Nordeste, por exemplo. Rapidamente o cultivo do café se despontou e assumiu, ainda naquele século, o primeiro lugar na produção regional.

Em 1868, com a inauguração da Companhia Paulista de Estradas de Ferro, ligando Campinas a Jundiaí e, posteriormente, ligando-se a capital e ao Porto de Santos, Campinas passou a ser o maior entroncamento ferroviário do Império.

As formas pretéritas de organização do espaço deixam “fixos” que segundo Santos (1996) constituem “rugosidades” que interagem com as formas atuais. Na cidade, verifica-se, portanto, conforme o autor, a “complementaridade de atividades e de funções”.

A economia cafeeira desenvolveu-se sem inibir a diversificação de outras atividades econômicas relacionadas com a agropecuária e a agroindústria.

No período de 1930-1960, a economia de Campinas era marcadamente industrial e o seu comércio bastante diversificado, consolidando-se como o mais importante centro regional do estado de São Paulo.

Zimmermann e Semeghini (1988, p. 65) explicam a centralidade de Campinas em relação às demais regiões do interior pela:

Localização na cidade e região de importante segmento fabril voltado para a agricultura; pela tendência a estabelecerem-se na cidade escritórios e divisões administrativas das grandes empresas interiorizadas; pela implantação de grandes unidades de comércio, serviços e intermediação financeira ligada à produção industrial e agrícola localizada no interior; pelo comércio varejista e de serviços em expansão.

Verifica-se, dessa forma, que o dinamismo ocorrido em Campinas e região ocorreu em vários setores da atividade econômica, realçando, cada vez mais, a sua posição de destaque no processo de atração de novos investimentos, de mobilidade populacional e de concentração industrial no espaço urbano paulista.

Santos (2000, p. 5) comenta:

Pela sua localização estratégica, próxima ao centro industrial e comercial de São Paulo, Campinas assumiu papel relevante no decorrer do processo de desenvolvimento econômico paulista desde o período da cana-de-açúcar, passando pelos períodos da agroindústria cafeeira, industrial e atualmente, se destaca como o segundo centro produtor e irradiador de alta tecnologia do Estado, após a região metropolitana da capital.

Todos estes fatores contribuíram para tornar a Região Metropolitana de Campinas um espaço singular para o desenvolvimento de atividades industriais, dentre outras, intensivas em tecnologia e conhecimento.

Obviamente, que somente em um “meio técnico-científico-informacional” tais atividades tiveram condições de se desenvolverem de forma plena e rentavelmente.

Na década de 1970, a região de Campinas foi a que mais recebeu investimentos através do processo de desconcentração industrial ocorrido a partir da Região Metropolitana de São Paulo e com a instalação de grandes e importantes empresas estrangeiras no município.

No interior do estado de São Paulo é a região do Entorno metropolitano (formado pelos municípios situados num raio de aproximadamente 200 Km, a partir da Região Metropolitana de São Paulo) que, historicamente, tem apresentado a maior concentração industrial. O Entorno metropolitano, na verdade, nada mais é do que o conjunto formado pelos municípios mais industrializados das regiões administrativas de Campinas, Vale do Paraíba, Litoral e Sorocaba (MENDES, 1991, p.38).

A Região Metropolitana de Campinas é considerada, pela Agência de Inovação da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), como uma das principais áreas de inovação da América Latina. Juntamente com São José dos Campos e Litoral, forma um macro-eixo de desenvolvimento técnico-científico-informacional.

A região Metropolitana concentra importantes instituições reconhecidas nacional e internacionalmente como centros de excelência na geração de conhecimentos científicos e tecnológicos. Conta, também, com mão-de-obra qualificada para as atividades inovativas. Daí o desenvolvimento, na região, de indústrias de alta tecnologia, principalmente aquelas relacionadas a Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC).

Campinas apresenta importantes universidades, como a UNICAMP, por exemplo, que geram importantes e variados efeitos de *spillovers* tecnológicos e de conhecimentos e *spin-offs* relevantes para a criação de empresas de base tecnológica na região.

A Prefeitura Municipal de Campinas através de legislação específica tem incentivado principalmente a instalação de indústrias de alta tecnologia no município. A UNICAMP juntamente com a Prefeitura de Campinas conta com uma empresa (CIATEC – Companhia de Desenvolvimento do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas, criada em 1983), encarregada em planejar e executar uma política científica e tecnológica e facilitar a transferência de tecnologia disponível nos centros de pesquisa para as empresas.

Suzigan et al. (20005, p.96) ressalta, também, a importância dos cursos profissionalizantes, nas áreas de eletrônica, microeletrônica, telecomunicações, informática e mecatrônica, existentes na região, que formam recursos humanos qualificados.

A localização estratégica de Campinas no estado de São Paulo somada aos aspectos logístico e sistema viário, contribuíram, sobremaneira, para que muitas indústrias provenientes da Região Metropolitana de São Paulo viessem para o interior.

Campinas e outros municípios de sua região ao apresentarem vantagens competitivas (mão-de-obra qualificada, presença de universidades e institutos de pesquisas, etc.) acabaram atraindo muitas empresas nacionais e estrangeiras.

É neste contexto, neste ambiente industrial, neste entorno inovador, nesta “região inteligente”, no “Vale do Silício Brasileiro”, que os Condomínios Industriais e Centros Empresariais começam a surgir, a partir da década de 1990, na Região Metropolitana de Campinas.

Trata-se de uma nova configuração espacial, completamente diferente das antigas paisagens fabris e dos tradicionais complexos industriais. São espaços totalmente integrados, “logisticamente ideais”, dotados de alta tecnologia, “ambientalmente corretos” e onde os serviços são compartilhados entre as empresas ou indústrias instaladas. Nestes espaços, as empresas selecionadas desfrutam das vantagens competitivas existentes.

Outro aspecto importante e que merece ser destacado, é a atuação de empresas construtoras e incorporadoras que se tornam responsáveis pela construção e administração desses espaços.

Tais condomínios industriais e centros empresariais que surgem na Região Metropolitana de Campinas são pioneiros no Brasil.

A região de Campinas começou a apresentar na década de 1990 uma tendência no setor imobiliário empresarial, através da construção de condomínios empresariais. O setor de construção aposta nos projetos de condomínios industriais. Pelo menos quatro empreendimentos com esse perfil estão em pleno funcionamento na Região de Campinas.

Cabe esclarecer, que o conceito de condomínios industriais é diferente dos distritos industriais porque os primeiros são constituídos com recursos privados dos proprietários da área, sem a participação do poder público.

Um dos objetivos dos condomínios é reduzir despesas sem perda da qualidade, fazendo com que as empresas deixem de se preocuparem com questões como segurança, manutenção ou telecomunicações.

Verifica-se, assim, que o papel do Estado torna-se nos condomínios industriais pouco expressivo, funcionando como um facilitador para os empreendimentos imobiliários dessa natureza.

### **Condomínios Industriais e Empresariais: Alguns Exemplos**

O primeiro a disponibilizar a área na Região Metropolitana de Campinas foi o **Techno Park** localizado no entroncamento das Rodovias Anhangüera (Km 104), Bandeirantes e Dom Pedro I. O condomínio tem fácil acesso ao sistema viário paulista e à Hidrovia Tiête-Paraná.

O Condomínio foi inaugurado em agosto de 1999, em área pertencente ao Grupo DPaschoal. As empresas DPaschoal, Graber e a norte-americana Hines foram responsáveis pelo projeto.

O Techno Park Campinas é o primeiro condomínio empresarial no Brasil projetado para receber indústrias de alta tecnologia e não poluentes, centros de distribuição, *call-centers*, centros comerciais e outros tipos de serviços. Instalado estrategicamente em uma área de aproximadamente 524 mil metros quadrados na Rodovia Anhangüera, a poucos metros do início do Anel Viário pela D. Pedro I, o Techno Park é resultado da parceria de várias empresas que apostaram no conceito idealizado pelo empresário Luís Norberto Pascoal (DPaschoal). Um dos

parceiros do Techno Park é a Cushman & Wakefield, um dos maiores prestadores de serviço na área imobiliária no mundo, mantendo 145 escritórios em 46 países.

Na verdade, o condomínio apresenta todas as características de um espaço integrado, inteligente, logisticamente perfeito e ambientalmente correto. Não se trata mais das indústrias ou das empresas imporem novas formas de organização do espaço. Ao contrário, são tais espaços que, atualmente, impõem as normas de funcionamento das indústrias e das empresas.

Todo o planejamento do Techno Park repousa sobre o seguinte trinômio de sustentação que possui um diferencial competitivo: localização estratégica, ambiente de desenvolvimento e compartilhamento de serviços.

A proximidade do Aeroporto Internacional de Viracopos - o maior terminal de cargas do país – foi um fator locacional fundamental para a implantação do condomínio.

Outra razão, segundo os administradores, para a instalação do condomínio em Campinas deve-se ao fato de que a cidade possui um dos centros universitários mais importantes do país.

No condomínio serviços tais como: segurança eletrônica com câmaras de vídeo e sonares com infra-vermelho e teleporto, permitindo a comunicação rápida com base em um anel de fibra ótica, são compartilhados, reduzindo os custos para os empreendimentos instalados.

No que tange ainda aos aspectos ambientais, o Techno Park inclui uma área de 70 mil metros quadrados de preservação e recuperação de um dos maiores bosques de uso público da cidade. Aproximadamente 12.000 árvores de várias espécies da região estão sendo plantadas no mini-parque ecológico. Esta faixa de vegetação nativa induziu à fixação dos traçados viários e a criação de parques que colocam as empresas e colaboradores em contato direto com a natureza.

O Techno Park foi projetado de acordo com os mais exigentes padrões de planejamento ambiental e a sua administração é feita por especialistas em meio ambiente.

Outro condomínio industrial importante na Região Metropolitana de Campinas é o **Tech Town**, localizado no Km 9 da Rodovia Campinas – Monte-Mor, no entroncamento com a Rodovia dos Bandeirantes, município de Hortolândia, com fácil acesso pela Rodovia Anhangüera. Encontra-se próximo do Aeroporto Internacional de Viracopos, numa posição extremamente privilegiada.

O Tech Town é o primeiro condomínio empresarial-tecnológico do Brasil, em que todas as construções foram feitas para locação no regime *built-to-suit*, ou seja, construção sob medida

para locação, permitindo, assim, que as empresas deixem de imobilizar, concentrando seus recursos na produção. O que mais uma vez, confirma a tese de que os espaços integrados e inteligentes, não são mais espaços do obedecer das grandes empresas, mas espaços que mandam e comandam as empresas instaladas.

O Tech Town oferece as seguintes infra-estruturas para as empresas instaladas:

- Rede de água e esgoto
- Energia
- Rede de fibra óptica
- Serviços de segurança 24 horas
- Restaurantes
- Agência de turismo
- Agência bancária
- Heliponto
- Fitness center
- Correio
- Gráfica rápida
- Etc.

Atualmente, encontram-se instaladas no Tech Town as seguintes empresas: o Centro de Tecnologia da IBM, a AT&T Global Network Services, a Electron, a Consat Brasil, entre outras do setor de informática e telecomunicações.

Existem aproximadamente 50 empresas que são clientes das unidades já implantadas no Tech Town.

Outros Condomínios Industriais encontram-se em construção na Região Metropolitana de Campinas e entorno, como é o caso do **Industrialie**, localizado no município de Indaiatuba.

Ainda na Região Metropolitana de Campinas merece destaque o **Condomínio Empresarial Praça Capital**, instalado às margens da Rodovia Dom Pedro I. Este condomínio

possui localização estratégica e privilegiada, permitindo o deslocamento entre as cidades da referida região metropolitana e a cidade de São Paulo.

Diferentemente dos condomínios tratados anteriormente, este condomínio não é industrial, mas de empresas. Inaugurado em 26 de julho de 2008, o Praça Capital é um complexo empresarial baseado em um conceito inovador de Empreendimento Múltiplo, composto de salas comerciais e lojas de conveniências, concebido com a proposta de integração dos seus ocupantes. O condomínio promove, dessa forma, um espaço de bem-estar e segurança a todos os usuários.

O Praça Capital foi projetado tecnicamente para atender às necessidades de diferentes tipos de negócios, oferecendo uma infra-estrutura flexível para a instalação de *lay-outs* e serviços a todas as empresas instaladas.

Implantado em uma área total de 51. 587 metros quadrados, o complexo é composto de 13 prédios e 4 quiosques, totalizando, assim, 63 lojas destinadas à alimentação, prestação de serviços ou comércio. Somam-se a estas instalações áreas para eventos e um estacionamento para aproximadamente 800 veículos.

Através desta pesquisa realizada na Região Metropolitana de Campinas verificou-se um momento distinto, singular e peculiar no arranjo da atividade fabril, ou seja, uma “nova lógica do espaço industrial” a partir da década de 1990.

### **Considerações Finais**

A pesquisa realizada comprovou que os clássicos e os novos fatores locais e as vantagens competitivas ou comparativas locais, funcionando como atributos espaciais, contribuíram para formular uma nova equação, qual seja: o espaço/indústria. Em outras palavras, o espaço dotado de infra-estruturas logísticas determina e rege as novas localizações industriais.

A proximidade geográfica dos empresários e de funcionários possibilita o contato face a face. O “burburinho” é fundamental na geração de interações e de “eficiências coletivas”. Neste sentido, os condomínios industriais e empresariais se apresentam como um espaço ideal para tais interações coletivas.

A circulação da informação, a formação de uma “atmosfera de relações” geram um espaço integrado que organiza as atividades produtivas, possibilitando um aumento de suas



rentabilidades. O espaço assume o papel de gerador de coordenação e de normatizador das atividades econômicas.

Atualmente, os espaços, sob a forma de condomínios industriais e consórcios modulares, são exemplos de espaços cooperativos que, dotados de infra-estruturas logísticas, permitem o funcionamento racional das empresas e a redução dos custos de transação. O espaço torna-se integrado e apto para viabilizar, rapidamente, as demandas do capital.

Campinas é o segundo produtor e irradiador de alta tecnologia do estado de São Paulo, após a Região Metropolitana de São Paulo, *locus* de circulação e consumo de bens simbólicos, informacionais e materiais.

Foi neste espaço eletrônico, neste “meio técnico-científico-informacional”, conectado, integrado e articulado que emergem os condomínios industriais e empresariais.

Foi neste nesta região, neste entorno inovador, que o capital encontrou a flexibilidade e a fluidez necessária para a sua produção e reprodução.

### **Referências**

CANO, W.; BRANDÃO, C. A. (Coord). **A Região Metropolitana de Campinas**. Urbanização, Economia, Finanças e Meio Ambiente. Campinas: Editora da Unicamp, 2002.

DINIZ, C.C.; LEMOS, M.B. (Orgs.). **Economia e Território**. Belo horizonte: Editora UFMG, 2005.

LENCIONI, S. Reestruturação: uma noção fundamental para o estudo das transformações e dinâmicas metropolitanas. In: **Anais do 6º Encuentro de Geógrafos de América Latina**, Buenos Aires, Argentina, p. 1-6, 1997.

MENDES, A.A. **Implantação Industrial em Sumaré: origens, agentes e efeitos**. Contribuição ao estudo da interiorização da indústria no Estado de São Paulo. Dissertação de Mestrado em Geografia. UNESP, Rio Claro, 1991.

\_\_\_\_\_. **Reestruturas locais como efeitos da globalização econômica**: uma análise da estrutura produtiva mutante do pólo têxtil de Americana, SP. Tese de Doutorado em Geografia. UNESP, Rio Claro, 1997.

SANTOS, F. et. al. **Arranjo e Sistemas produtivos locais em “espaços industriais” periféricos**: estudo comparativo de dois casos brasileiros. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2002. (Texto para discussão, 182).

**Condomínios industriais e empresariais na Região Metropolitana de Campinas (SP) - Brasil: Avaliação das condições gerais para a reprodução do capital**

Auro Aparecido Mendes

---

SANTOS, M. **A natureza do espaço**. Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SUZIGAN, W. et al. Localização, inovação e aglomeração. O papel das instituições de apoio às empresas no Estado de São Paulo. **São Paulo em Perspectiva**, v. 19, n. 2, p. 86-100, abr/jun, 2005.

ZIMMERMANN, G.; SEMEGHINI, U. Estudos de casos: Campinas. In: **Explosão Urbana no Estado de São Paulo- 1970-1985**. Campinas: IE/Unicamp, 1988, v. 2 (Relatório de Pesquisa).