

# **A EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EMPRESAS E A DEMANDA POR EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS: UM PANORAMA DO MERCADO PAULISTA**

**CAMARGO-GHIU, Denise de**

*Mestranda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo FAU-USP- Orientador Profº Dr. Emílio Haddad. Arquiteta e Urbanista Graduada pela Universidade Mackenzie (1992). Pós-Graduação "Latu-sensu" Negócios Imobiliários pela Fundação Armando Álvares Penteado FAAP/ Secovi - SP (1994). Administradora da Descritor Suporte à Análise de Investimento Imobiliário S/S Ltda.  
Homepage://www.descritor.com.br - E-mail: [denise@descritor.com.br](mailto:denise@descritor.com.br) - Tel/Fax (0\*\*)11 5084 -1651*

## **RESUMO**

Assim como ocorreu no setor industrial onde a concentração e re-localização de indústrias no interior de São Paulo causaram um impacto negativo significativo na demanda por espaços industriais na Região Metropolitana, os espaços de escritórios também são afetados pela concentração do número de empresas. A chamada 'economia da aglomeração' é uma das características de ocupação de escritórios em diversas cidades mundiais onde as empresas se beneficiam mutuamente, principalmente pelo ramo de atividade e sua localização relacionada.

O uso de indicadores extrínsecos ao mercado imobiliário tem se mostrado relevante na análise da demanda por espaços de escritórios e, como consequência, na tipologia destes escritórios. Serão utilizadas como base primária para este estudo as informações organizadas no Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) e uma base de dados de ocupação dos escritórios cuja variação tem sido registrada trimestralmente desde 1996.

Este estudo tem como objetivo proporcionar um panorama da evolução da ocupação dos escritórios em relação ao número e tamanho das empresas que afetam diretamente o retorno do investimento neste setor, sobretudo no que diz respeito à oferta e demanda de escritórios.

## **THE EVOLUTION OF THE NUMBER OF COMPANIES AND THE DEMAND FOR BUILDINGS OF OFFICES: A PANORAMA OF THE SÃO PAULO MARKET**

### **ABSTRACT**

*The office spaces are affected by the grouping together and numbers of companies just like what happened with the industrial sector that migrated to some new locations in the countryside of São Paulo causing a significant negative impact in the Metropolitan Region of São Paulo. The so called "grouping economy" is one characteristic of office space occupancy in several cities world where the companies benefits together from the activities and location mainly.*

*The use of external indexes of Real Estate has proven to be relevant at demand analysis to office spaces and as a consequence in the design of these offices. Two databases will be used: a primary database organized by RAIS (Annual Report of Social Information) and the database of office occupancy which variation has been measured quarterly since 1996.*

*This paper aims to give a panorama of the evolution of office spaces according to the growing of the number and size of the companies that directly affect ROI in this sector, above all what is concerned to the supply and demand of office spaces.*

**Key words:** office space, occupancy, office building, Real Estate

## **LA EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPAÑÍAS Y DE LA DEMANDA PARA LOS EDIFICIOS DE OFICINAS: UN PANORAMA DEL MERCADO DE SÃO PAULO**

### **RESUMEN**

Tan bien como él ocurrió en el sector industrial donde concentración y re-localización de industrias en el interior de São Paulo había causado a significativo un impacto negativo en la demanda para espacios industriales en el metropolitano de la región, los espacios de oficinas también son afectados por la concentración del número de compañías. La llamada 'economía de la aglomeración' es una de características de la ocupación de oficinas en ciudades mundiales diversas donde las compañías si mutuamente de la ventaja, principalmente para el ramo de la actividad y de su localización relacionada.

El uso de indicadores extrínsecos al mercado de propiedades inmobiliarias si ha demostrado excelente en el análisis de la demanda para los espacios de oficinas y, como consecuencia, en el tipología de estas oficinas. La información organizada en el Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) será utilizado como base primaria para este estudio y a base de datos de la ocupación de las oficinas que ha sido variación colocado trimestralmente desde 1996. Este estudio que tiene como objetivo a proporcionar a un panorama del evolución de la ocupación de las oficinas en lo referente al número y tamaño de las compañías que afectan directamente la vuelta del inversión en este sector, sobre todos en que dice respecto a las ofertas y a la demanda de oficinas.

## INTRODUÇÃO

O crescimento do setor terciário em detrimento da *quase* estagnação industrial<sup>1</sup> (SINGER, 2004) na Região Metropolitana da cidade de São Paulo na última década do século XX são reflexos de um lado, da conjuntura econômica e de outro, das revoluções nas técnicas de produção e logística que naturalmente determinam a utilização dos espaços pelas empresas e também sua localização nas cidades.

Afetada por esta tendência, a cidade paulista produziu menos espaços industriais na região metropolitana a partir de 1997 (SUZIGAN, 2004), mostrando um significativo incremento para outras demandas no setor de imóveis nos últimos cinco anos, tanto os residenciais como os comerciais.

Parece relevante, porém, que a concentração e uso dos imóveis comerciais deva ser mensurada para que se tente equacionar o ponto de equilíbrio entre a oferta e demanda e, principalmente, proporcionar um embasamento apropriado para leis de zoneamento, investimentos públicos e privados através dos desdobramentos de uma linha de pesquisa voltada para este fim.

Uma questão inevitável nesta direção é como os imóveis comerciais de escritórios podem responder adequadamente as novas tendências organizacionais das empresas e, principalmente, assumir uma flexibilidade comercial e ocupacional ao mesmo tempo?

As vocações apontadas desde o início do ano 2000 para que as empresas reforçassem a contratação de funcionários temporários e profissionais sem vínculo empregatício, tornaram-se verdadeiras, para as empresas de grande porte de origem internacional que optaram pelo sistema *cave and commons*<sup>2</sup> e, dependendo da atividade, o mesmo sistema não poderá se propagar para outras empresas com estruturas organizacionais menores e nos moldes nacionais.

Apesar de não ser este o escopo desta investigação, as discussões que atingem a estrutura organizacional das empresas estão intimamente relacionadas à produção dos escritórios em ambientes mutantes ou não. Assim, a área útil dos escritórios sempre será um ponto de partida para esta estruturação e, portanto, vinculam diretamente o *estoque*, através de sua localização e tamanho das unidades de escritório e *ocupação*, completando o ciclo de demanda das próprias empresas.



### Considerações preliminares

Esta investigação acolheu dados formais sobre a quantidade de empresas existente a cada ano e, ainda, estratificada pelo número de funcionários com vínculo empregatício nestas empresas, sendo necessário mencionar que ainda existe uma certa fragilidade para execução de um modelo que considere uma análise definitiva para as variáveis *produção* e *ocupação*.

Esta seriedade crítica deve-se principalmente pelo fato de que nem sempre a modalidade de contratação de funcionários se concretiza de maneira formal podendo esta assumir outras formas, como por exemplo, a de prestador de serviços independente.

<sup>1</sup> O ritmo acelerado da queda da industrialização em São Paulo foi destacado por Paul Singer como resultado de um momento econômico decisivo na composição do trabalhador formal/informal e da acentuada concentração de atividades terciárias na cidade de São Paulo.

<sup>2</sup> Sistema adotado nos escritórios americanos para otimizar o uso do espaço de escritório pelos empregados.

O caráter exploratório dos dados que serão apresentados e a análise para a compreensão do relacionamento entre estas variáveis também não poderá ser vista sob a luz da estatística <sup>3</sup> já que, muitos dos dados sobre o número de empresas existentes estão disponíveis de forma mais completa somente a partir de 1999.

## TERMINOLOGIA

- **Estoque Ativo:** indica o total de metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades de escritórios pertencentes a edificações que possuem o Alvará de Conclusão no Universo Considerado (UC), excluindo o Estoque Inativo (CAMARGO-GHIU, 1999)<sup>4</sup>
- **Estoque Inativo:** é a quantidade e metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades de escritórios pertencentes aos empreendimentos com alvará de execução e cujas obras estejam paralisadas por tempo indeterminado ou que tenham de um alvará de conclusão, mas que estejam indisponíveis para ocupação por qualquer motivo. (CAMARGO-GHIU, 1999)
- **Ocupação:** indica o total de metros quadrados (área útil) ou número de unidades pertencentes às unidades de escritórios dos edifícios comerciais que compõe o Estoque Ativo e que estão efetivamente ocupados.
- **Rais:** Relatório Anual de Informações Sociais. Trata-se de um relatório anual obrigatório para todos os estabelecimentos, inclusive para as empresas que não possuem vínculos com trabalhadores.<sup>5</sup>
- **Taxa de Ocupação:** indica qual a porcentagem do Estoque Ativo existente no UC que está ocupado. (CAMARGO-GHIU, 1999)
- **Universo Considerado (UC):** é dado pela combinação dos parâmetros que delimitam a amostra quanto à localização, ao período e aos aspectos construtivos das edificações em que se deseja estudar o comportamento das variáveis (por exemplo: vacância, taxa de vacância, absorção e ocupação) (CAMARGO-GHIU, 1999)

## METODOLOGIA

Para uma compreensão dos efeitos causados pelo número de empresas na demanda por edifícios de escritórios, esta pesquisa buscou mensurar e cruzar duas variáveis: a variação do montante de área útil efetivamente ocupado pelas empresas nos edifícios de escritórios e a variação do número de empresas existentes num mesmo período. Para ambos os cálculos, tanto da quantidade de metros quadrados como para o número de estabelecimentos, os períodos analisados compreenderam os intervalos entre 1999 / 2000; 2000 / 2001; 2001 / 2002 e 2002 / 2003.

Os dados sobre o *número de empresas* existente, localização e porte dos estabelecimentos através do número de funcionários utilizados nesta investigação provêm da base de dados do Ministério do Trabalho, disponibilizado no Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS). Os dados selecionados destes relatórios tiveram tabulação própria com parâmetros específicos para efeitos comparativos da variação anual junto à ocupação dos escritórios.

Cabe ressaltar que os parâmetros utilizados (localização, atividade da empresa e número de funcionários) provêm da seleção dos dados disponíveis nos relatórios enviados ao MTE como já dissemos mas, este é emitido anual e individualmente pelas próprias empresas em meio a uma série de outras informações de igual interesse social e econômico.

---

<sup>3</sup> Ainda que correlações estatísticas não possam ser encontradas entre as variáveis pela insuficiência de dados consistentes sobre o número de empresas, o caráter exploratório é representativo para um panorama do mercado.

<sup>4</sup> Definições estabelecidas para o 15th Ares Meeting – American Real Estate Society em Tampa, EUA no artigo “*Parameters for the monitoring of demand for Office markets in São Paulo, Brazil*”, aqui utilizadas também para os tópicos: **Estoque Ativo, Inativo, Ocupação, Taxa de Ocupação e Universo Considerado.**

<sup>5</sup> Definição do Ministério do Trabalho. Site <<http://www.mte.gov.br>>. Acesso em 29/06/2005.

Assim, para efeitos de totalização, a seleção do número de empresas foi realizada apenas para a *Capital* e não para a Região Metropolitana com agrupamento dos dados anuais de acordo com a atividade da empresa e tamanho do estabelecimento.

A atividade da empresa está baseada no CNAE 95 (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) estruturada em *Seções* (17), *Divisões* (59), *Grupos* (223) e *Classes* (614), cuja atualização realizada neste sistema de classificação<sup>6</sup> em 2002 causou uma alteração na RAIS somente em 2003. No entanto, como as atividades das empresas para os anos anteriores previamente selecionados (**Quadro I - em negrito**), não foram substancialmente afetadas neste primeiro nível em sua nova versão e, em relação à abrangência das *Seções*, estas foram selecionadas como parâmetro pois, constitui aquelas de maior incidência em edifícios comerciais de escritórios.

<b>Quadro I – Classificação CNAE/95<sup>7</sup></b>
<u>SECAO A - Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal</u>
<u>SECAO B - Pesca</u>
<u>SECAO C - Industrias extrativas</u>
<u>SECAO D - Industrias de transformaçao</u>
<u>SECAO E - Produção e distribuição de eletricidade, gás e água</u>
<b><u>SECAO F - Construção</u></b>
<b><u>SECAO G - Comercio, reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos</u></b>
<u>SECAO H - Alojamento e alimentacao</u>
<b><u>SECAO I - Transporte, armazenagem e comunicações</u></b>
<b><u>SECAO J - Intermediação financeira, seguros, prev.complementar e serv.relacionados</u></b>
<b><u>SECAO K - Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados as empresas</u></b>
<u>SECAO L - Administração publica, defesa e seguridade social</u>
<u>SECAO M - Educação</u>
<b><u>SECAO N - Saúde e serviços sociais</u></b>
<u>SECAO O - Outros serviços coletivos, sociais e pessoais</u>
<u>SECAO P - Serviços domésticos</u>
<u>SECAO Q - Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais</u>

Outro parâmetro de importância nesta investigação foi a eleição das empresas de acordo com o número de funcionários e cujo limite ficou estabelecido em até 49 funcionários, levando-se em consideração sempre a máxima área útil demandada<sup>8</sup> em cada grupo.

O ano inicial escolhido para a presente investigação foi 1999 porque coincide com a disponibilidade técnica de informações da RAIS sobre o total de número de empresas existentes e que independe do número de trabalhadores registrados. Neste caso, pela primeira vez na RAIS são considerados os estabelecimentos que não possuem qualquer trabalhador empregado formalmente mas que, totaliza o número de empresas existentes num determinado limite geográfico com uma abrangência de 97% dos estabelecimentos em todo território nacional.

Para os dados de *ocupação* as pesquisas foram realizadas com verificação trimestral *in loco* da presença de empresas apenas nos escritórios dos edifícios comerciais nas regiões: Paulista, Berrini, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio durante os anos de 1999, 2000, 2001, 2002 e 2003. Estas regiões são representativas no *estoque* de edifícios de escritórios existentes na cidade de São Paulo e nas atividades das empresas ocupantes com destaque para o setor de *Serviços*.

Os dados obtidos desta verificação foram armazenados num banco de dados relacional (CAMARGO-GHIU, 1999) cuja estrutura, flexibilidade e variáveis introduzidas, permitiram calcular e armazenar as

<sup>6</sup> Borchiver, Wongschowski e Antunes destacam que os **sistemas de classificação** devem admitir “*uma linguagem comum que constitui um dos requisitos básicos para a construção de um sistema de informação útil para apoiar as análises de diferentes agentes econômicos e facilitar o planejamento de políticas de desenvolvimento*”. Desta forma além da atualização necessária, a agilidade torna-se um fator relevante para as bases de dados que se utilizam estes sistemas.

<sup>7</sup> Classificação atualizada em 2003 com o CNAE v.1.0. Fonte: <<http://www.mte.gov.br>>. Acesso em 28/07/2005.

<sup>8</sup> Com base em outro artigo da autora, desta vez, considerando as variáveis *Taxa de Vacância* e *Taxa de Desemprego* (para o setor de *Serviços*).

informações sobre a variação anual da ocupação dos escritórios, tendo como base a *unidade de escritório* destes edifícios.

Ainda para a *ocupação*, a dimensão da *unidade de escritório* tornou-se o parâmetro principal de comparação neste trabalho culminando na seleção de cinco faixas de áreas de interesse nesta pesquisa: escritórios com até 50 m<sup>2</sup> de área útil; escritórios com 50,1 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>; de 100,1 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>; de 200,1 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup> e acima de 400 m<sup>2</sup>.

### Considerações Sobre a RAIS

O uso das informações da RAIS tem sido alvo constante de críticas (BIDERMAN, 2004; SUZIGAN, 2000) a respeito da origem destes dados, isto é, informações fornecidas pelas próprias empresas ao MTE e que, portanto, desconsideram a informalidade dos funcionários.

Apesar disto, trata-se de uma base de dados interessante e disponível para esta investigação pois, no caso dos escritórios inseridos nas regiões pesquisadas, os *serviços* são considerados muito especializados diminuindo esta possibilidade. Além disso, quase sempre as maiores distorções dos dados seriam encontradas em pequenas capitais e regiões rurais, ocorrendo ainda assim em setores como o comércio e serviços com baixa qualificação<sup>9</sup>.

No entanto, a crítica mais contundente para o uso destes dados seria uma possível falta de precisão quanto ao setor de atividade das empresas considerando os níveis de *divisão*, *grupos* e *classes* de atividades já que, pelo sistema de preenchimento da RAIS, as empresas se autoclassificam.

Esta possível imprecisão reforçou a escolha da seleção das atividades das empresas apenas no primeiro nível de classificação (*Seção*) e, na medida que os mecanismos de correção para preenchimento da RAIS tornarem os dados mais acurados, outras interpretações poderão ser alcançadas para o cruzamento dos dados propostos pioneiramente no presente trabalho.

### O ESTOQUE DE ESCRITÓRIOS PAULISTA

As regiões destacadas no presente artigo representam boa parte do estoque dos escritórios no mercado paulista e detém um grande número de empresas que abrigam atividades relacionadas à prestação de serviços. Assim, excluindo-se a região central da capital, as regiões Paulista, Berrini, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio são naturalmente consideradas pela nova empresa no momento da escolha de sua implantação.

Considerando os altos índices de ocupação entre 1999/2000 e 2002/2003 (ver **Gráfico 1** – *Variação Geral do Número de Empresas e da Ocupação*) o mercado paulista apresentou um incremento de escritórios muito representativo nestes períodos, respondendo entre 1999-2000 em mais de 50% do aumento total do estoque durante todo o período analisado (1999-2003).

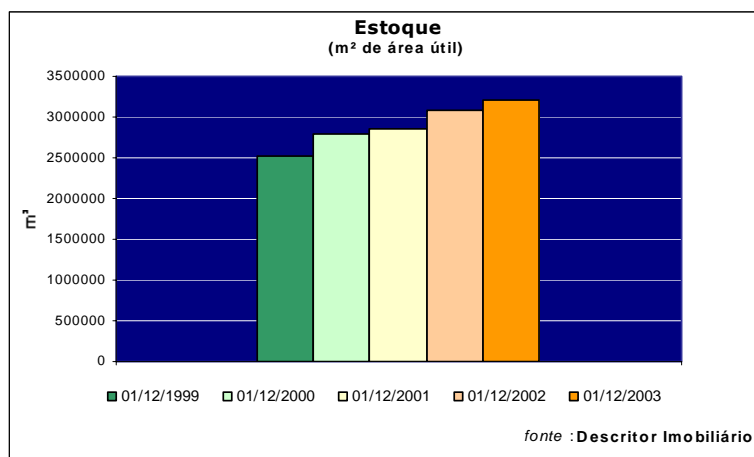
Os maiores incrementos (ver **Gráfico 2**) ficaram por conta das regiões Paulista, Berrini e Vila Olímpia (entre 1999-2000) e, mais recentemente na Faria Lima e Itaim (entre 2002-2003) ainda que os maiores estoques ainda pertençam à região Paulista e Berrini.

Por outro lado, verificamos que cada região contribuiu com escritórios com dimensões diferentes (ver **Tabela 1**) durante o período analisado, destacando-se Vila Olímpia (38,34%), Itaim (36,84%) e Chácara Santo Antônio (27,61%) para os escritórios com até 50 m<sup>2</sup> de área útil e Itaim (80,64) Vila Olímpia (43,12) e Berrini (36,69) para os grandes escritórios.

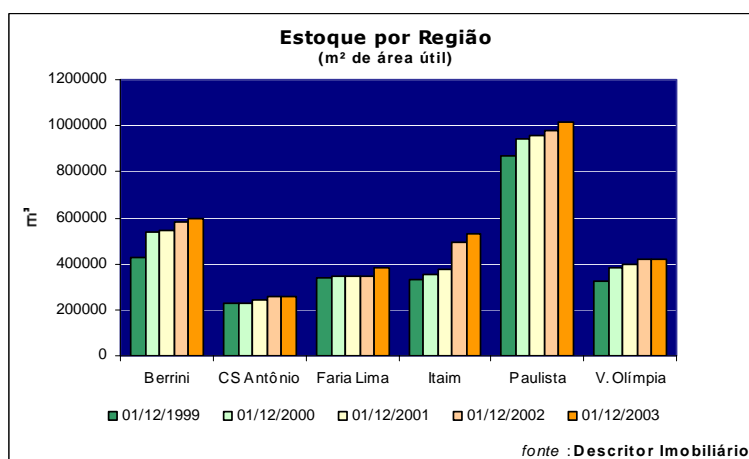
---

<sup>9</sup> Biderman quantificou que o setor de *serviços prestados às empresas* é um dos setores cuja informalidade não é tão significativo em comparação aos demais setores (somam cerca de 20%). Este trabalho tem como base edifícios localizados na Capital cujas microrregiões predominam empresas altamente qualificadas e, neste caso, a utilização destes dados não prejudica de forma grosseira a interpretação dos resultados.

**Gráfico 1 - Evolução do Estoque Geral**



**Gráfico 2 - Evolução do Estoque por Região**



**Tabela 1 - Estoque por Tamanho do Escritório nas Regiões**

Tabela1. Variação do estoque por faixa de área (*)						
Regiões	BERRINI			CS ANTÔNIO		
Dimensão Escritórios	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)
até 50	19951,56	19998,22	0,23	11329,71	15650,32	27,61
entre 50 e 100	33937,59	46944,20	27,71	8620,56	8385,84	-2,80
entre 100 e 200	63717,05	77857,71	18,16	9214,53	10964,53	15,96
entre 200 e 400	101343,93	119081,91	14,90	22745,74	41463,82	45,14
acima de 400	208605,55	329498,28	36,69	174052,59	180940,94	3,81
Regiões	F. LIMA			ITAIM		
Dimensão Escritórios	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)
até 50	67059,18	80234,17	16,42	55504,71	87884,71	36,84
entre 50 e 100	64672,62	62409,93	-3,63	114992,69	121780,23	5,57
entre 100 e 200	95320,65	90640,56	-5,16	59525,90	73870,74	19,42
entre 200 e 400	34552,67	66205,37	47,81	64290,71	85713,11	24,99
acima de 400	79754,46	89294,54	10,68	32900,08	169962,45	80,64
Regiões	PAULISTA			V. OLÍMPIA		
Dimensão Escritórios	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)	01/12/1999	01/12/2003	variação(%)
até 50	138887,72	164684,09	15,66	42670,13	69196,74	38,34
entre 50 e 100	84171,12	91107,74	7,81	35156,47	45875,77	23,37
entre 100 e 200	129919,23	137843,43	5,75	46082,18	76902,70	40,08
entre 200 e 400	163802,34	201980,56	18,90	101579,94	148838,51	31,75
acima de 400	347790,98	410820,83	15,34	102226,55	179716,99	43,12

(\*) Considerando área útil da unidade de escritório  
fonte: Descritor Imobiliário

## A VARIAÇÃO ANUAL

Os cálculos da variação anual utilizado para a ocupação\* e para o número de empresas foram:

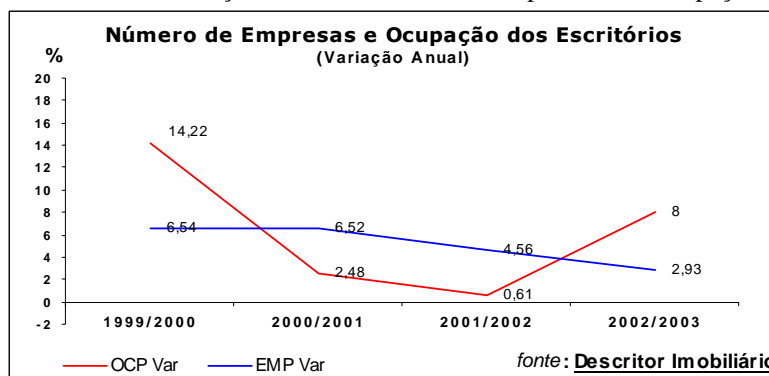
<p><b><math>\Delta Ocp</math></b> =&gt; <math>\frac{(Ocpt2 - Ocpt1) * 100}{Ocpt2}</math></p> <p>onde:  <b><math>\Delta Ocp</math></b> = variação da ocupação  <b><math>Ocpt1</math></b> = ocupação inicial no período  <b><math>Ocpt2</math></b> = ocupação final no período  t1 e t2 referente ao último trimestre de cada ano</p> <p>Unidade: %</p>	<p><b><math>\Delta N^{\circ}EMP</math></b> =&gt; <math>\frac{(N^{\circ}EMP t2 - N^{\circ}EMP t1) * 100}{N^{\circ}EMP t2}</math></p> <p>onde:  <b><math>\Delta N^{\circ}EMP</math></b> = variação do número de estabelecimentos  <b><math>N^{\circ}EMP t1</math></b> = número de estabelecimentos inicial no período  <b><math>N^{\circ}EMP t2</math></b> = número de estabelecimentos final no período  t1 e t2 referente aos dados disponíveis de cada ano</p> <p>Unidade: %</p>
---	---

\*nesta investigação usamos a quantidade de m<sup>2</sup> de área útil.

## A VARIACÃO DO NÚMERO DE EMPRESAS E A OCUPAÇÃO DOS ESCRITÓRIOS

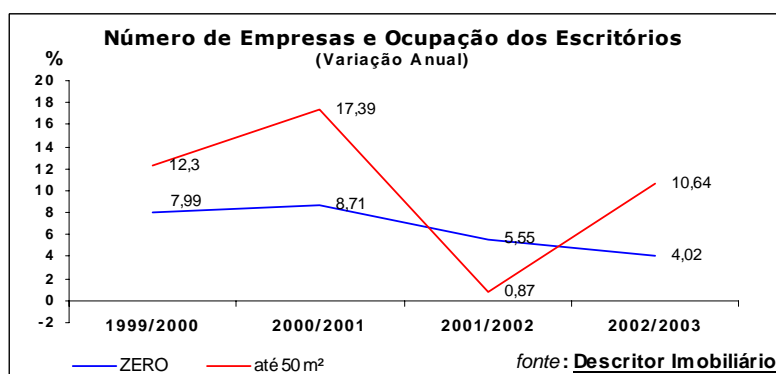
O primeiro gráfico mostra as oscilações encontradas para as duas variáveis estudadas desconsiderando a estratificação das faixas de área do escritório ocupado e o tamanho da empresa.

**Gráfico I – Variação Geral do Número de Empresas e da Ocupação**

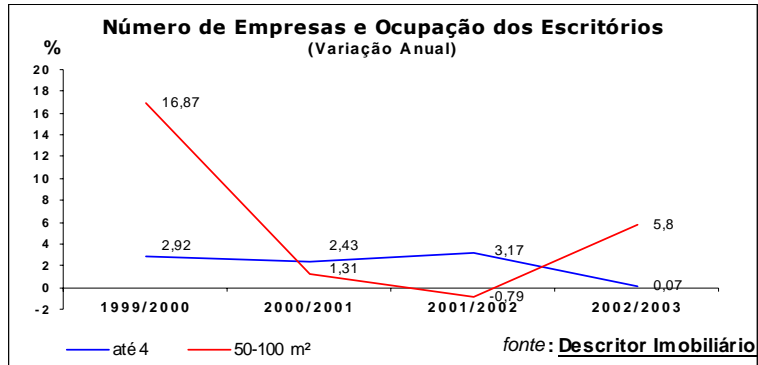


Os gráficos II a IV mostram as oscilações encontradas para as duas variáveis estudadas considerando, desta vez, a estratificação das faixas de área do escritório ocupado e o tamanho da empresa.

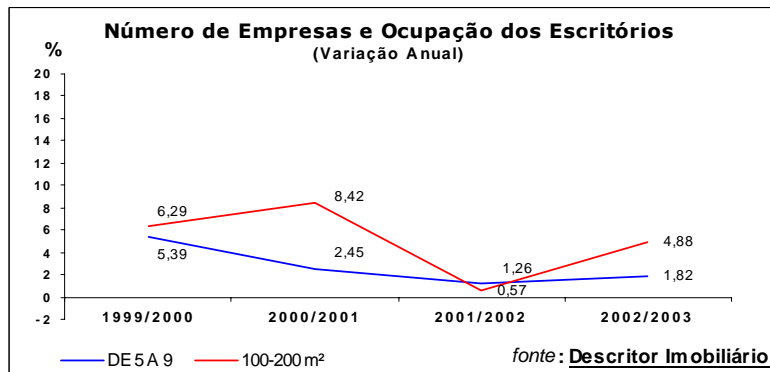
**Gráfico II – Estabelecimentos sem funcionários X Escritórios com até 50 m<sup>2</sup>**



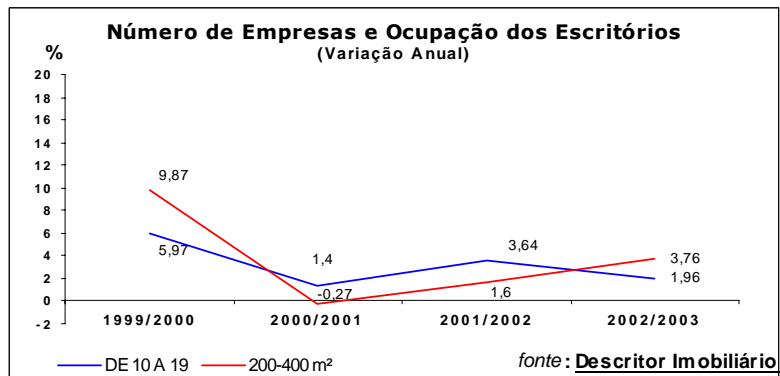
**Gráfico III** – Estabelecimentos com até 4 funcionários X Escritórios entre 50,01 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>



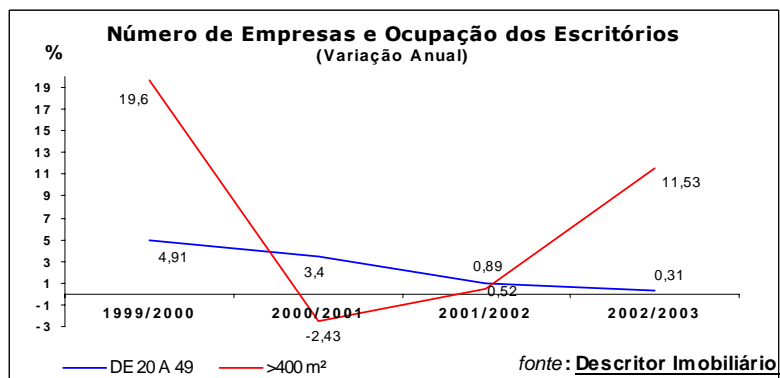
**Gráfico IV** – Estabelecimentos com 5 a 9 funcionários X Escritórios entre 100,01 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>



**Gráfico V** – Estabelecimentos com 10 a 19 funcionários X Escritórios entre 200,01 m<sup>2</sup> e 400 m<sup>2</sup>



**Gráfico VI** – Estabelecimentos com 20 a 49 funcionários X Escritórios acima de 400 m<sup>2</sup>





## **SOBRE AS RELAÇÕES ENCONTRADAS**

Observamos que, individualmente, o comportamento destas duas variáveis (*número de empresas e ocupação dos escritórios*) é bem distinto. No **Gráfico I** vimos que as oscilações percentuais do *número de empresas* parecem diminuir sensivelmente a cada ano. Mas na realidade a abertura de novas empresas foi expressiva, ainda que no período 2002/2003 tenha retraído a quase um terço do período inicial analisado.

Por outro lado, ainda que a *ocupação* tenha se comportado de forma diferente para o mesmo período, chegando praticamente não apresentar oscilação expressiva entre 2001/2002, há uma tendência concordante para os três primeiros períodos, isto é, quando o número de empresas diminui, a ocupação também diminui e, ainda que haja uma significativa elevação no último período, a diferença da variação total no período é pequena, totalizando para a ocupação cerca de 25,31% e 20,55% para o número de empresas.

Dentro do escopo deste trabalho e visando uma exploração mais abrangente dos resultados gráficos, observou-se que as variáveis eleitas sugerem a existência de uma relação entre o *número de empresas* e a *ocupação* dos escritórios. Adicionalmente, este fato incentivou a verificação de uma seqüência de outros dados, desta vez, estratificados de acordo com o *número de empregados* (porte da empresa) e a dimensão da unidade de escritório.

Assim, o número de empresas com menor número de funcionários (**Gráficos II**) apresentou significativo aumento nos dois primeiros períodos analisados, refletindo sobre a grande variação positiva da ocupação dos escritórios com menor dimensão, seguido de um período de estagnação observado entre 2001/2002. O aumento significativo da ocupação no período entre 2002/2003 parece ser discrepante para a tendência de queda esboçada para as variações do número de empresas deste porte. Este fato pode ser explicado pela forma de ocupação destas unidades: uma mesma empresa passa a ocupar mais de uma unidade de escritório desta dimensão somando assim, quantas unidades forem necessárias para formar uma área que atenda sua necessidade real de espaço.

Para as oscilações percentuais relacionadas às empresas com maior número de funcionários, os resultados mostraram uma retração significativa ao longo do período analisado, enquanto que a ocupação obteve melhores resultados (**Gráficos VI**).

Esse panorama sugere uma interpretação interessante para a ocupação de edifícios com unidades de escritórios com dimensões maiores que, apesar de não haver incremento em número de empresas abertas, os escritórios desta dimensão permaneceram mais ocupados no período, provavelmente pela re-localização das empresas deste porte, já que a partir de 2002 a oferta destes escritórios aumentou significativamente no mercado.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este trabalho não tem a pretensão de esgotar este assunto e todas as possíveis relações causais entre as duas variáveis eleitas mas, apontar uma direção na busca de melhor conhecimento do equilíbrio entre oferta e demanda nos edifícios de escritórios. Assim, uma vez identificada uma possível relação entre estas duas variáveis, este trabalho selecionou dois casos para comentários breves.

Os casos mostraram que a existência de uma dependência destas variáveis, entre outras, contribuem para enfatizar a importância da exploração de fatores que afetam o mercado imobiliário,

principalmente no mercado paulista<sup>10</sup>. O envolvimento de outras variáveis, porém, torna-se necessário na medida em que fortalece uma explicação do futuro comportamento deste segmento e reconhece a importância dos dados extrínsecos ao mercado imobiliário na sua dinâmica e que é tão fundamental para as decisões estratégicas dos setores envolvidos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIDERMAN, Ciro. **Concentração das atividades produtivas no Brasil: diferenças intersetoriais, regionais e sua dinâmica**. Seminário n° 1/2004 – FGV-EESP.

BORSCHIVER Suzana, WONGTSCHOWSKI, Pedro e ANTUNES, Adelaide. **A classificação industrial e sua importância na análise setorial**. CI. Inf. , Brasília, v.33, n.1, 9-21, jan / abril 2004.

CAMARGO-GHIU, Denise de. **Monitoramento da produção de espaços em edifícios de escritórios segundo espaço redefinido pela ocupação** – In. Anais do SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU'2000 – *Tecnologia e Desenvolvimento* – FAU / USP – Universidade de São Paulo.

CAMARGO-GHIU, Denise de. **A distribuição da absorção de demanda pelo setor de atividade do ocupante como indicador de requalificação de edifícios de escritórios** – In. *Anais do SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU'2002 – Sustentabilidade, Arquitetura e Desenho Urbano* – FAU / USP – Universidade de São Paulo.

CAMARGO-GHIU, Denise de. **Análise da influência da taxa de desemprego terciário na vacância dos edifícios de escritório** – IV SEMINÁRIO INTERNACIONAL LARES 2004 – *O Mercado Imobiliário Num Cenário Turbulento: Investimentos e Oportunidades*.

GIBSON, Virgínia A and LIZIERI, Colin M. - **Change and Flexibility – Understand the role of serviced office space in corporate real estate portfolios and office markets** - UK .

SZMRECSÁNYI, Tamás (org.).**História econômica da cidade de São Paulo**. Editora Globo. São Paulo, 2004.p.264-299.

SUZIGAN, Wilson. FURTADO, João. GARCIA, Renato. SAMPAIO, Sérgio E. K. **Inovação e Conhecimento: indicadores regionalizados e aplicação a São Paulo**. ANPEC XXXII Encontro Nacional de Economia 2004.

SUZIGAN, Wilson. *et all* **Agglomerações industriais no Estado de São Paulo**.

RAIS – **Relação Anual de Informações Sociais** (2005). Brasília. Ministério do Trabalho.

## FONTE DE DADOS

A fonte de dados sobre a série histórica da *Ocupação* dos Edifícios de Escritórios utilizada para o presente trabalho foi gerada pela empresa: **DESCRITOR IMOBILIÁRIO Suporte à Análise de Investimento Imobiliário S/S Ltda**. Homepage: [www.descritor.com.br](http://www.descritor.com.br)

A fonte de dados sobre dados do *número de estabelecimentos* utilizada no presente trabalho foi gerada pelo **MTE Ministério do Trabalho e Emprego** . Homepage: [www.mte.gov.br](http://www.mte.gov.br)

---

<sup>10</sup> Assim como estas variáveis demonstraram uma certa correlação, outras duas variáveis exploradas em outro artigo (*Análise da influência da taxa de desemprego terciário na vacância dos edifícios de escritório*) mostraram-se dependentes na análise dos fatores que compõe a dinâmica do mercado de escritórios.